
Insula

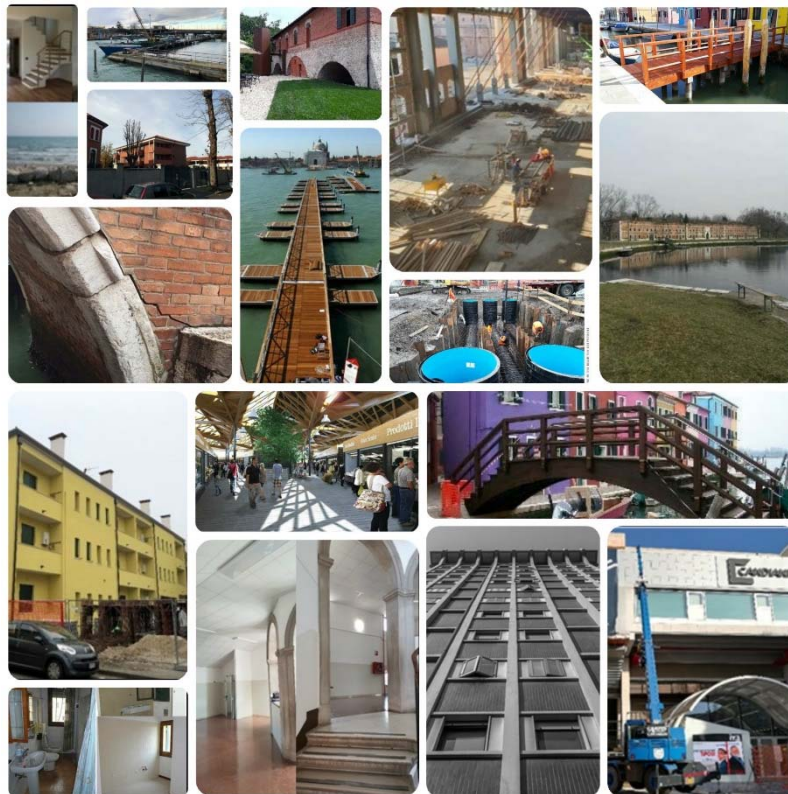
Insula spa braccio operativo
del Comune di Venezia
per la manutenzione urbana,
le infrastrutture e l'edilizia

bilancio 2018

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018
22° esercizio

bilancio 2018

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018, 22° esercizio



INSULA SPA

13/5/2019

bilancio 2018

bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018, 22° esercizio

041 2724354

041 2724244 fax

www.insula.it

info@insula.it

segreteria.insula@pec.it

sede operativa e legale

Santa Croce 489

30135 Venezia

capitale sociale euro 3.706.000

interamente versato

registro imprese Venezia,

codice fiscale e partita Iva 02997010273

REA VE-271927

indicazioni ex art. 2497 bis CC

“Comune di Venezia”

codice fiscale 00 339 370 272

Consiglio d'amministrazione

presidente

Nicola Picco

consiglieri

Andrea Razzini

Agnese Lunardelli

Collegio sindacale

presidente

Achille Callegaro

sindaci effettivi

Pierpaolo Cagnin

Pamela Parisotto

sindaci supplenti

Marta Bacciolo

Daniele Granzotto

Revisore Legale

Alessandro Trevisan

Direttore generale

Alessandra Bolognin

Sommario

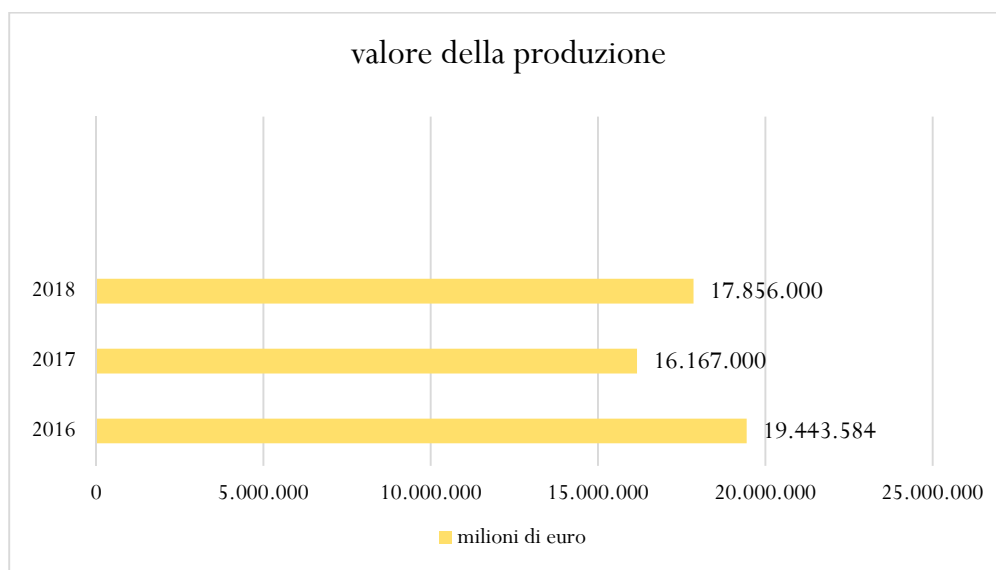
RELAZIONE SULLA GESTIONE	4
ATTIVITÀ OPERATIVA	7
INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ, EDILIZIA, RESIDENZA PUBBLICA	7
INFRASTRUTTURE E VIABILITÀ	8
LAVORI CONCLUSI	8
LAVORI IN CORSO	11
PROGETTAZIONI	12
EDILIZIA	13
LAVORI CONCLUSI	13
LAVORI IN CORSO	14
PROGETTAZIONI	15
RESIDENZA PUBBLICA	17
LAVORI CONCLUSI	17
LAVORI IN CORSO	19
PROGETTAZIONI	20
SERVIZI	21
GESTIONE E AMMINISTRAZIONE RESIDENZA	21
GESTIONE AMMINISTRATIVA CONDOMINI	21
RISCOSSIONI	22
RECUPERO MOROSITÀ E COATTIVA	22
GESTIONE SOTTOSUOLO	22
SERVICE E ALTRE ATTIVITÀ	26
ALTRI SERVIZI GENERALI	29
APPALTI	29
COMUNICAZIONE E RELAZIONI ESTERNE	30
RELAZIONI CON IL PUBBLICO	30
PERSONALE E ORGANIZZAZIONE	32
SISTEMA DI GESTIONE QUALITÀ	32
RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E CONTROLLATE DALLA CONTROLLANTE	34
RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLANTI	34
RAPPORTI CON ALTRE IMPRESE PARTECIPATE	34
EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE	35
ADEMPIMENTI EX ART. 6 DLGS. 175/2016 E ANDAMENTO DELLA GESTIONE ECONOMICA, FINANZIARIA E PATRIMONIALE	36
BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018 E NOTA INTEGRATIVA	45
RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE	94

Relazione sulla gestione

Il risultato di esercizio 2018, con un utile di euro 136.412, conferma l'efficacia del percorso di riorganizzazione e rilancio che ha interessato Insula negli ultimi anni.

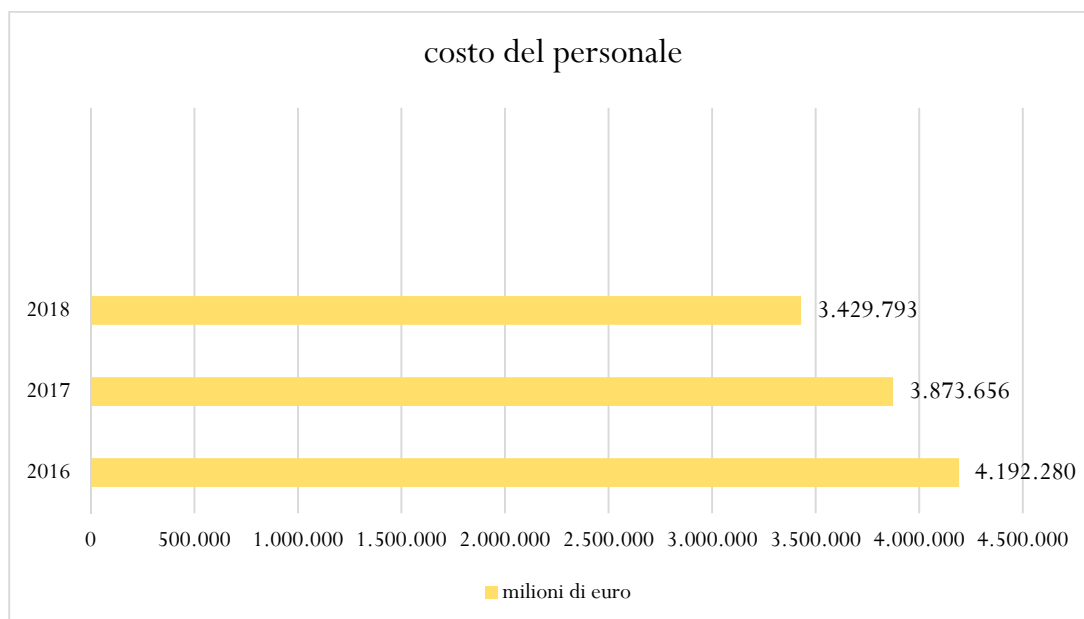
L'esercizio trascorso ha fatto registrare una crescita della produzione significativa soprattutto se rapportata alla contestuale riduzione dei costi di gestione.

Il valore della produzione è incrementato del 10,4% rispetto all'esercizio precedente, mentre il costo del personale è stato ridotto dell'11,5%. Questo *saving* è stato possibile grazie al ferreo rispetto delle indicazioni di contenimento del costo del personale impartite dal socio di controllo, declinate nel blocco degli istituti variabili, nella rigida programmazione del monte ferie e permessi e soprattutto nell'ottimizzazione dell'utilizzo del complesso di forza lavoro sulla quale la società può contare.



Il socio Veritas ha reso possibile la definitiva collocazione di alcune unità precedentemente distaccate, a copertura di posizioni vacanti, consolidando pertanto una importante riduzione di costo.

Il costo del personale ha seguito il seguente andamento:



Il socio di controllo ha continuato a svolgere con attenzione il proprio ruolo di committente quasi esclusivo, incrementando in maniera significativa il portafoglio commesse della società. Ciò anche per effetto del riscontro positivo che l'attività di progettazione e realizzazione opere pubbliche svolta dagli uffici ha sortito da parte del Comune, che ha più volte confermato con fatti e parole l'importanza del ruolo svolto da Insula.

L'Amministrazione comunale si è rivolta alla società per lo svolgimento di servizi ulteriori rispetto a quelli affidati in via continuativa attraverso i contratti di servizio, in primo luogo nell'ambito della gestione amministrativa per la residenza.

È stato prospettato anche un coinvolgimento della società quale supporto agli uffici comunali per la gestione di tutti i bandi relativi alla residenza pubblica.

Ha trovato fruttuosa prosecuzione il rapporto di assistenza di Veritas spa concretizzato attraverso il contratto di service infragruppo per le attività di gestione del personale, amministrazione, bilancio, controllo di gestione, sistemi informativi, sicurezza sul lavoro e gestione sistema qualità.

La percentuale di costi di funzionamento riconosciuta dal Comune di Venezia è ormai ridotta, in maniera consolidata, al 12%, mentre rimangono invariati da anni i canoni previsti dai contratti di servizio.

Durante l'esercizio ha trovato concreta applicazione anche la direttiva comunale di collaborazione e sinergia tra Insula, Immobiliare Veneziana e Vega.

Nel dettaglio le tre realtà hanno usufruito di un'unica direzione e hanno integrato servizi e prestazioni anche attraverso l'istituto del distacco incrociato di personale. La sinergia ha prodotto concreti risparmi a livello del sistema comunale complessivo. Insula in particolare ha registrato un risparmio in termini di costo della direzione generale e ha potuto utilizzare servizi tecnici e amministrativi forniti da Immobiliare Veneziana.

I flussi di cassa hanno tratto beneficio dalla regolarità con la quale il socio Comune salda le prestazioni relative a lavori e a canoni da contratti di servizio e parallelamente Insula ha dimostrato regolarità nel versamento dei denari riscossi in nome per conto del Comune stesso. Allo stato attuale i rapporti finanziari tra Comune e Insula sono perfettamente allineati, avendo trovato soluzione tutte le pendenze pregresse.

Tutto il personale tecnico e amministrativo ha trovato collocazione in un'unica sede messa a disposizione all'interno del circuito pubblico, e pertanto la società non sostiene oneri di locazione a favore di privati.

Nonostante la ridotta struttura amministrativa, la società è riuscita ad assorbire tutte le articolate innovazioni normative nazionali che hanno interessato il settore amministrativo, la gestione della privacy, il settore appalti e la trasparenza, solo per citare i più importanti.

Per quanto richiesto dall'articolo 6 comma 3 del decreto legislativo 50/2016 informiamo che, valutate le dimensioni societarie la tipologia delle attività svolte non è stato ritenuto opportuno integrare i regolamenti esistenti con un documento regolamentare volto a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza.

Non è stato altresì ritenuto necessario, avuto riguardo alle dimensioni dell'organizzazione societaria e alla tipologia dell'attività svolta, l'istituzione di un ufficio di controllo interno, nella redazione di un programma di responsabilità sociale d'impresa. Sono adottati e costantemente aggiornati il Codice etico e Codice disciplinare.

L'attività operativa sviluppata durante l'esercizio ha riguardato tutte le funzioni che Insula, quale società strumentale del Comune, è chiamata a svolgere:

- gestione territoriale e manutenzione urbana di Venezia e isole;
- manutenzione del sistema fognario del centro storico;
- progettazioni e restauri per la residenza pubblica;
- supporto all'Amministrazione per la gestione del sottosuolo in centro storico;
- gestione amministrativa della residenza pubblica;
- progettazione e realizzazione di infrastrutture acquee;
- interventi di adeguamento e recupero di strutture complesse e patrimonio tutelato;
- interventi finalizzati alla salvaguardia di Venezia e della laguna di cui alla legislazione speciale per Venezia.

I prossimi paragrafi contengono la descrizione e il commento dei principali interventi curati dagli uffici tecnici della società.

Attività operativa

Infrastrutture e viabilità, edilizia, residenza pubblica

Insula è nata nel 1997, è una società interamente pubblica, braccio operativo del Comune di Venezia nella realizzazione di opere e infrastrutture di manutenzione urbana ed edilizia.

Insula ha per missione l'esecuzione degli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e nuova costruzione del patrimonio edilizio e di quello inerente le opere di urbanizzazione primaria e, in genere, l'esecuzione di interventi pubblici, anche strumentali e funzionali alla mobilità, nell'ambito del Comune di Venezia e della sua laguna.

Insula si occupa inoltre della gestione dell'intero patrimonio residenziale pubblico (Erp) che il Comune di Venezia mette a disposizione della cittadinanza a Venezia centro storico, nelle isole della laguna e nella terraferma, operando sia nel campo dell'amministrazione (rapporto contrattuale con l'inquilino) sia della manutenzione.

Insula programma, progetta, appalta e coordina l'esecuzione di opere e servizi di manutenzione urbana ed edilizia per la città, riunendo in un unico soggetto le competenze progettuali e di stazione appaltante.

La società agisce grazie a un contratto di servizio stipulato con il Comune di Venezia, a cui viene affidata l'alta sorveglianza sull'operato della società attraverso le proprie direzioni (Programmazione e controllo, Lavori pubblici, Patrimonio e casa, Sviluppo economico e partecipate) nonché attraverso la partecipazione all'Assemblea dei soci.

Si sottolinea che la società, nel 2012, aveva un organico a disposizione pari a 85 unità. La progressiva riorganizzazione della struttura aziendale e l'utilizzo dei service forniti dal socio Veritas ha portato a una riduzione fino a quota 54 unità al 31 dicembre 2018, con una diminuzione, nel corso degli anni, del 36%.

qualifica	organico al 31/12/2012	organico al 31/12/2013	organico al 31/12/2014	organico al 31/12/2015	organico al 31/12/2016	organico al 31/12/2017	organico al 31/12/2018
dirigenti	2	3	2	2	2	2	2
quadri	13	14	14	13	13	12	11
impiegati	70	71	70	67	58	54	41
totale	85	88	86	82	73	68	54

Infrastrutture e viabilità

Lavori conclusi

Nel settore delle infrastrutture pubbliche sono stati portati a termine e sono in attesa di collaudo interventi il cui valore complessivo finale ammonta a circa 12.500 migliaia euro oneri fiscali compresi, tra cui:

Ripristino funzionale della microportualità del centro storico di Venezia – pontili taxi acquei imbarco/sbarco persone presso la fondamenta Santa Chiara

la nuova stazione utilizza un approdo galleggiante per l'imbarco e lo sbarco, ottimizzando in questo modo il servizio in qualsiasi condizione di marea anche da parte di soggetti diversamente abili.

Opere di bonifica e urbanizzazione ex Conterie a Murano

riqualificazione dell'area mediante la bonifica. Contestualmente allo scavo, sono state effettuate anche delle opere di urbanizzazione primaria per la posa dei sottoservizi (acquedotto, gas, telefonia, cablaggio, energia elettrica e relative cabine), la realizzazione delle reti di fognatura nera e la rete di raccolta delle acque meteoriche, l'impianto di illuminazione pubblica.

Rifacimento pontile Actv stadio Penzo Venezia

ricostruzione del pontile mobile in legno nell'area dello stadio Penzo, utilizzato per l'imbarco e sbarco degli spettatori delle partite.

Via Righi via dei Petroli

Messa in sicurezza idraulica delle vie dei Petroli e Righi, nella zona industriale di Marghera, attraverso la realizzazione di una fognatura per la raccolta delle acque meteoriche. Posa di una rete di raccolta acque costituita da canali in cemento armato in cunetta stradale con sistema di captazione posto sulla sommità, realizzato con caditoie in ghisa poste lungo entrambi i lati delle strade di via dei Petroli e via Righi.



CANTIERE IN VIA RIGHI VIA DEI PETROLI

Gestione territoriale

Nata nel 2005 per garantire l'efficienza delle strutture già restaurate e condizioni d'uso sicure per quelle ancora da restaurare, la Gestione territoriale ormai da anni si occupa anche delle situazioni di degrado più gravi, che rientrerebbero negli interventi straordinari, quali il rifacimento di ponti. Tale attività comprende la manutenzione della viabilità (pedonale e acquea) e delle reti fognarie pubbliche, in particolare: la viabilità pedonale a Venezia, Giudecca, Murano, Burano, Mazzorbo, Sant'Erasmus, Vignole, Lido e Pellestrina; la viabilità carrabile a Venezia, ovvero piazzale Roma, Tronchetto e relative rampe di accesso; le aree adibite a viabilità carrabile a Sant'Erasmus, Lido e Pellestrina; la segnaletica stradale orizzontale e verticale a Venezia (piazzale Roma e Tronchetto), Lido e Pellestrina; i canali interni a Venezia, Murano e Burano; i pozzi, le vere da pozzo e le panchine su pavimentazione pubblica, su ordine della direzione Lavori pubblici. Il presidio è garantito attraverso quattro diverse commesse: Venezia nord (Cannaregio, San Marco, Castello); Venezia sud (Santa Croce, Dorsoduro, San Polo e Giudecca); isole lagunari (Murano, Burano, Mazzorbo, Torcello, Sant'Erasmus e Vignole); Lido e Pellestrina, commessa che comprende anche la gestione dei collettori a Pellestrina.

Generalmente, si interviene sulla base della segnalazione di un'anomalia che può essere effettuata in forma scritta (fax o e-mail) o chiamando il numero verde 800 11 11 72. Tale numero – messo a disposizione di cittadinanza, enti e istituzioni – è attivo 24 ore su 24: dal lunedì al venerdì risponde il call center di Veritas spa; in orario notturno, nei giorni festivi e durante le chiusure aziendali la chiamata è deviata all'impresa operante nell'area.

Nel 2018 a Venezia e isole le segnalazioni sono state 2.182 così suddivise:

977 riguardanti la Gestione Venezia nord;

661 la Gestione Venezia sud;

377 a Lido e Pellestrina;

167 nelle isole lagunari.

Delle segnalazioni totali, 123 riguardano l'arredo e segnaletica (7%); 405 caditoie, fognature, impianti di sollevamento o depurazione, rete mista o pluviale (19%), 56 muri di sponda (3%), 146 ponti e pontili (6%), 811 pavimentazione (37%), 180 pavimentazione stradale (8%), 436 altri interventi (20%).

Le segnalazioni sono state effettuate per il 20% dagli uffici dell'Amministrazione comunale e dagli organi di polizia municipale e per il restante 80% da professionisti esterni e cittadini.

Segnalazioni per area

422 a Cannaregio

291 a Castello

255 a Santa Croce

246 al Lido

192 a Dorsoduro

131 a Pellestrina

114 a San Polo

100 a Giudecca

96 a Murano

264 a San Marco

58 a Burano

13 a Sant'Erasmus

Tra i lavori avviati o completati nel 2018 si segnalano attività di manutenzione sui ponti Papadopoli, del Pestrin, del Diavolo su rio di San Provolo, ponte Lagoscuro e Ragusei. Il rifacimento completo di ponte de Le Do Spade e di ponte Sartori, il nuovo piano di calpestio di ponte San Moisè. Inoltre, la messa in sicurezza della struttura sotto la terrazza adibita a parcheggio dei motoveicoli sulla rampa del ponte della Libertà, l'avvio della sostituzione della pavimentazione di tutta calle Nova de le Terese a Dorsoduro, il montaggio delle nuove rampe su ponte Ca' Balà, Salute, Longo, della Calcina, degli Incurabili. Sono stati eseguiti anche due importanti interventi di risanamento igienico in calle Muazzo e in calle Giacinto Gallina. A Burano è stata realizzata una passerella a raso di collegamento tra le isole di San Martino e Terranova.



LA PASSERELLA A RASO REALIZZATA A BURANO

Infrastrutture e viabilità

Lavori in corso

Nel settore delle infrastrutture pubbliche sono in corso interventi per circa 6.200 migliaia di euro oneri fiscali compresi.

Interventi di ripristino funzionale rete acque meteoriche di Venezia centro storico, Lido, Pellestrina e isole (annualità 2017)

Interventi localizzati per il ripristino delle reti meteoriche e miste del centro storico, del Lido e di Pellestrina. In alcuni casi si interviene con la sostituzione dei collettori, o parte di essi nel caso siano in cattive condizioni, tali da non essere più utili alla funzione per la quale sono stati realizzati. In altri casi ci si limita ad eseguire interventi di solo spurgo ed estrazione dei fanghi depositati.

Interventi di ripristino funzionale rete acque meteoriche di Venezia centro storico, Lido, Pellestrina e isole (annualità 2018)

Interventi localizzati per il ripristino delle reti meteoriche e miste del centro storico, del Lido e di Pellestrina. In alcuni casi si interviene con la sostituzione dei collettori, o parte di essi nel caso siano in cattive condizioni, tali da non essere più utili alla funzione per la quale sono stati realizzati. In altri casi ci si limita ad eseguire interventi di solo spurgo ed estrazione dei fanghi depositati.

Scavo rii in umido a Venezia centro storico

L'intervento viene eseguito in assenza di imbarcazioni ormeggiate e consiste nello scavo del fango depositato sul fondo fino al raggiungimento della quota -1,80 m sullo zero di Punta Salute. I rii oggetto dell'intervento sono 21 per un totale di oltre 13 mila metri cubi di fanghi da scavare.

21 rii in centro storico di Venezia per un totale di

13 mila mc di fanghi da scavare



SCAVO DAVANTI ALLA EX PISCINA RARI NANTES

Infrastrutture e viabilità

Progettazioni

Nel 2018 sono state presentate le seguenti progettazioni, richieste dal Comune di Venezia, relative ad interventi i cui quadri economici complessivi assommano a circa 14.500 migliaia di euro oneri fiscali compresi:

- messa in sicurezza, sostituzione e realizzazione di nuovi approdi acquei, pontili, bricole e palancole presso Venezia, Pellestrina, Lido, Murano, Burano, Sant'Erasmus, Torcello, Vignole e Tronchetto (lotto 1 e 2);
- fognature Pellestrina, sostituzione elementi impiantistici e realizzazione magazzino per ricambi di emergenza;
- rifacimento darsena Alberoni al Lido;
- riqualificazione mercato fisso di Mestre;
- lavori propedeutici e installazioni provvisorie per la riqualificazione del mercato fisso di via Fapanni;
- interventi di completamento delle connessioni ciclabili e intermodali dei parcheggi scambiatori del quadrante di Zelarino;
- moduli di stallo intelligente nei punti di interscambio;
- pontile galleggiante taxi Santa Maria Elisabetta al Lido;
- opere propedeutiche allo scavo dei canali nell'area di San Giuliano;
- gestione territoriale Venezia nord (progettazione esecutiva annualità 2018 e fattibilità tecnico economica annualità 2019);
- gestione territoriale Venezia sud (progettazione esecutiva annualità 2018 e fattibilità tecnico economica annualità 2019);
- gestione territoriale Murano, Burano, Sant'Erasmus, Mazzorbo (progettazione esecutiva annualità 2018 e fattibilità tecnico economica annualità 2019);
- gestione territoriale Lido e Pellestrina (progettazione esecutiva annualità 2018 e fattibilità tecnico economica annualità 2019).

323 posti barca a tempo

2 nuove darsene

2.000 mq di nuova copertura del
mercato fisso di Mestre

33 banchi da restaurare

4 rastrelliere "intelligenti" con 64
posti per biciclette

2700 m di nuova pista ciclabile



RENDERING DEL NUOVO MERCATO FISSO DI MESTRE

Edilizia

Lavori conclusi

Nel settore dell'edilizia, nel 2018 sono stati conclusi lavori per 1.500 migliaia di euro oneri fiscali compresi:

Ripristini straordinari edifici scolastici Venezia: scuola primaria Manzoni – interventi per conseguimento idoneità statica e adeguamento igienico funzionale

l'intervento era finalizzato a migliorare la situazione statica dell'edificio e comprendeva l'analisi di vulnerabilità sismica e i conseguenti interventi di "miglioramento sismico", ma anche interventi generalizzati di consolidamento e restauro conservativo.



Ripristino funzionale centro culturale Candiani

interventi di ripristino funzionale, tra cui: il rifacimento ai diversi piani dei rivestimenti di soffitto e del sistema d'illuminazione lungo l'asse distributivo principale l'atrio centrale; la revisione dell'impianto di condizionamento della sala seminariale al primo piano; il collegamento diretto, in quota e all'interno dei locali, tra il blocco ascensori a nord e l'accesso alle sale espositive del secondo piano; la creazione di un nuovo deposito in corrispondenza di un percorso oggi non più utilizzato al secondo piano; la traslazione della scala di sicurezza metallica di collegamento tra il secondo e il terzo piano, che affaccia su piazzale Candiani; il completamento dell'impianto d'illuminazione nelle due sale espositive al terzo piano; la manutenzione straordinaria di due ascensori e dell'impianto di condizionamento.



Lavori in corso

Nel settore dell'edilizia, nel 2018 sono in corso lavori pari a 6.500 migliaia di euro oneri fiscali compresi:

Ex Conterie edificio B – lotto 1 stralcio 2

realizzazione di 16 alloggi in social housing e di due locali destinati ad attività connesse alla residenza per consentire lo sviluppo di servizi legati al quartiere. Del fabbricato industriale B si conserva l'involucro per contenere i due edifici (blocchi B3 e B4), ciascuno costituito da 8 unità abitative.

Il programma di recupero prevedeva in origine la realizzazione di 176 minialloggi per studenti, successivamente l'Amministrazione comunale ha mutato il programma in residenza pubblica con 16 nuovi alloggi che andranno ad aggiungersi ai 36 nuovi alloggi realizzati nell'attiguo edificio A. L'intervento, di tipo conservativo, prevede di unire in un unico sistema l'edificio A e l'edificio B, che storicamente costituivano un organismo compatto destinato alla produzione, per realizzare un insieme di unità abitative collegate da una piazza coperta.

Ex Conterie

22.000 mq area

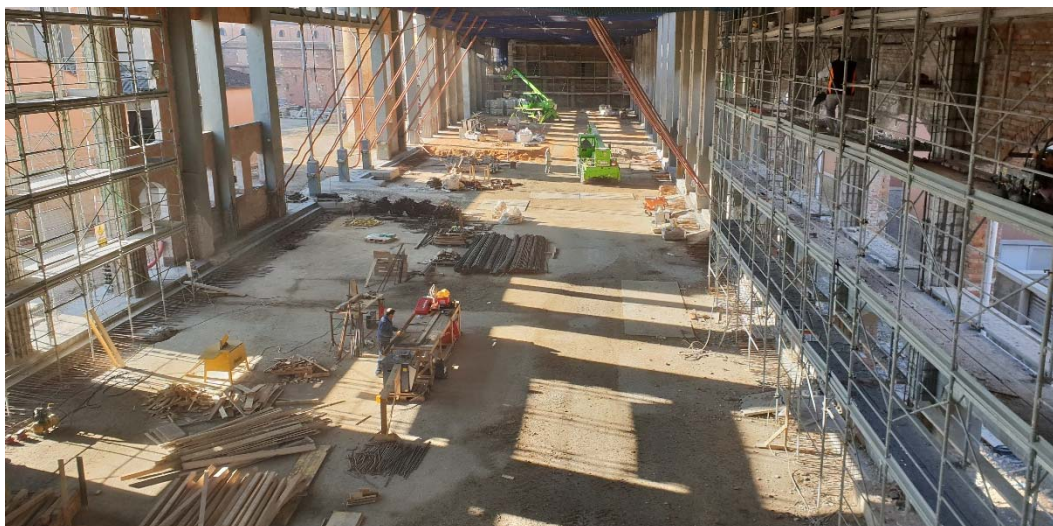
Edificio B

16 alloggi

120 m lunghezza

20 m larghezza

9-13 m altezza



EDIFICIO B EX CONTERIE, LAVORI IN CORSO

Edilizia

Progettazioni

Nel 2018 sono state presentate una serie di progettazioni, richieste dal Comune di Venezia, relative ad interventi i cui quadri economici complessivi assommano a circa 24.000 migliaia di euro oneri fiscali compresi, tra cui:

- *palazzo Soranzo ex scuola Ugo Foscolo;*
- *teatro Malibran – realizzazione impianto di condizionamento e manutenzione straordinaria;*
- *teatro Goldoni – interventi straordinari per ottenimento certificato prevenzione incendi;*
- *museo Correr – realizzazione impianto antincendio presso locali deposito;*
- *recupero Forte Marghera 1° stralcio;*
- *recupero Forte Marghera 2° stralcio;*
- *demolizione Vaschette Marghera;*
- *riqualificazione funzionale Palazzo Ducale: opere edili e impiantistiche ai fini del certificato prevenzione incendi;*
- *adeguamento locali al Tronchetto per sede vigili urbani;*
- *smart control room – ristrutturazione per allestimento sede vigili urbani al Tronchetto;*
- *copertura pista di pattinaggio del parco Albanese.*



FORTE MARGHERA

Residenza pubblica

Un altro settore importante riguarda la residenza pubblica. Il Comune di Venezia, tramite l'assessorato Politiche della residenza, mette a disposizione della cittadinanza 5.533 alloggi a Venezia e nella terraferma, di cui 2.570 in centro storico. Insula svolge tre diverse tipologie di attività:

- **manutenzione diffusa (guasti e manutenzioni urgenti)**

Tali interventi – che si possono considerare “urgenti” o comunque indifferibili nel tempo – comprendono, ad esempio, la sostituzione della caldaia, l'eliminazione di perdite d'acqua da tubazioni deteriorate, la riparazione delle coperture, il rifacimento degli impianti elettrici. Quando, a seguito di verifica della natura dell'intervento richiesto, si evidenzia la possibilità di rinviare o la necessità di realizzare lo stesso intervento in più unità abitative (ad esempio la sostituzione di finestre vetuste), si considera l'intervento non più urgente e viene gestito con una manutenzione programmata.

- **manutenzione programmata**

Le manutenzioni programmate, a seguito delle segnalazioni dell'ufficio Manutenzioni edilizia residenziale, sono approvate dall'assessorato Politiche della residenza in funzione dell'urgenza e dei finanziamenti disponibili. Comprendono, ad esempio, il rifacimento degli impianti fognari condominiali, la sostituzione di finestre vetuste con vetro singolo con nuove complete di vetrocamera e guarnizioni, la sostituzione di stufe a gas con nuovi impianti termici con caldaia autonoma.

- **rimessa a reddito**

Si tratta di interventi di manutenzione, restauro o ristrutturazione rivolti agli alloggi che vengono restituiti a fine locazione all'Amministrazione comunale, necessari per una successiva assegnazione. A seconda dello stato qualitativo, si interviene con: manutenzioni leggere (verifica impianti, sostituzione caldaia e tinteggiatura); manutenzione straordinaria, restauro o ristrutturazione (dalla sostituzione delle sole finiture e impianti fino alle modifiche al distributivo interno o alla ristrutturazione con frazionamento di alloggi di ampie dimensioni in più unità abitative).

Con cadenza trimestrale la società invia una rendicontazione agli uffici comunali che descrive le attività eseguite per quanto concerne il servizio *Urp* (numero di contatti al numero verde e accessi allo sportello), *gestione locazioni* (alloggi consegnati e ritirati e il numero dei ricalcoli), *recupero crediti* (numero di solleciti avvisi scaduti, saldi delle costituzioni in mora delle ultime due annualità gestite, saldi ingiunzioni), *incassi Erp* (incassato per cassa e per competenza), *gestione manutenzione su guasto* (numero delle nuove richieste intervento registrate in D9, numero di interventi su guasto effettuati/terminati, numero di alloggi sfitti terminati, numero di interventi di manutenzione programmata terminati, autorestauro/automanutenzione di alloggi terminati, autorestauro/automanutenzione di alloggi in esecuzione, numero di interventi di assistenza alla Polizia municipale per sloggi e messa in sicurezza, numero di sopralluoghi commissionati dagli uffici di Politiche della residenza, numero di pareri tecnici).

Residenza pubblica

Lavori conclusi

Nel settore della residenza pubblica sono stati eseguiti lavori per circa 4.200 migliaia di euro oneri fiscali compresi.

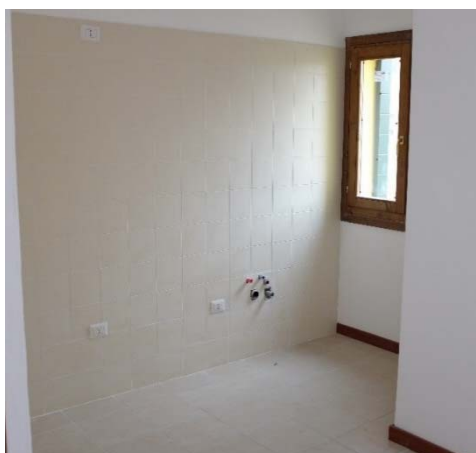
Manutenzione diffusa guasti

Interventi su guasto o per manutenzioni straordinarie a carico della proprietà nel centro storico di Venezia e isole, a Mestre e in terraferma.

Complessivamente, nel 2018 sono stati realizzati 453 interventi su guasti urgenti e manutenzioni, restaurati 145 alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito ed eseguite 4 manutenzioni programmate: a Venezia e nelle isole, sono stati eseguiti 169 interventi su guasti urgenti e manutenzioni e restaurati 33 alloggi vuoti per la rimessa a reddito. A Mestre sono stati eseguiti 284 interventi su guasti urgenti e manutenzioni, restaurati 112 alloggi vuoti per la rimessa a reddito e completate 4 manutenzioni programmate. In totale sono stati eseguiti 602 interventi.



APPARTAMENTI ERP, PRIMA E DOPO I LAVORI



Marghera porta sud

Intervento di recupero edilizio di alloggi all'interno del Piano nazionale di edilizia abitativa (accordo di programma del 19.11.2011 tra Ministero delle Infrastrutture e Regione del Veneto). Si tratta di una serie di interventi di manutenzione straordinaria in 65 alloggi vuoti di edilizia residenziale pubblica, localizzati a Marghera, nelle vie della Rinascita, Orione, del Lavoratore, Correnti. L'intervento viene eseguito sulla base di finanziamenti ad hoc della Regione Veneto che mirano al recupero e alla rimessa a reddito di appartamenti sfitti. I lavori prevedono, tra gli altri, il rifacimento degli impianti termici, la modifica e la razionalizzazione dei distributivi interni e finiture varie. Nel corso del 2018 è stato eseguito il restauro di 16 alloggi.

Pon Metro (annualità 2017)

Il Pon Metro (Programma operativo nazionale città metropolitane 2014-2020) è dedicato allo sviluppo urbano sostenibile che, in linea con le strategie dell'Agenda urbana europea e con gli obiettivi di Europa 2020, affronta le principali sfide territoriali e organizzative che interessano i contesti metropolitani. Si tratta di alloggi "Erp" (ossia immobili realizzati o acquisiti con risorse dello Stato) e "non Erp" (ovvero immobili realizzati o acquisiti con risorse proprie dell'Amministrazione comunale).

I lavori hanno previsto 4 linee di intervento: 2 per Venezia centro storico e isole e 2 per Mestre terraferma per il recupero di 88 alloggi di edilizia residenziale vuoti. Gli interventi riguardavano la manutenzione ordinaria con rifacimento parziale o totale di alcuni impianti e finiture di alloggi, di varia metratura, distribuiti in tutto il territorio di Venezia centro storico e isole e terraferma. Nel corso del 2018 si è provveduto alla ristrutturazione di 33 alloggi a Venezia e 55 a Mestre e terraferma.

Residenza pubblica

Lavori in corso

Nel settore della residenza pubblica sono tuttora in corso lavori per circa 2.000 migliaia di euro oneri fiscali compresi.

Pon Metro (annualità 2018)

Il Pon Metro (Programma operativo nazionale città metropolitane 2014-2020) è dedicato allo sviluppo urbano sostenibile che, in linea con le strategie dell'Agenda urbana europea e con gli obiettivi di Europa 2020, affronta le principali sfide territoriali e organizzative che interessano i contesti metropolitani. Si tratta di alloggi "Erp" (ossia immobili realizzati o acquisiti con risorse dello Stato) e "non Erp" (ovvero immobili realizzati o acquisiti con risorse proprie dell'Amministrazione comunale).

I lavori in corso riguardano 4 linee di intervento: 2 per Venezia centro storico e isole e 2 per Mestre terraferma per il recupero di 82 alloggi di edilizia residenziale vuoti. Gli interventi, che saranno tutti conclusi a metà del 2019, riguardano la manutenzione ordinaria con rifacimento parziale o totale di alcuni impianti e finiture di alloggi, di varia metratura, distribuiti in tutto il territorio di Venezia centro storico e isole e terraferma. È in corso il restauro di 43 alloggi a Mestre e 39 a Venezia.

Linea B

Manutenzione straordinaria di svariati alloggi vuoti in via Case Nuove, via Oroboni e Beccaria a Marghera relativamente al "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica". Il programma, basato su finanziamenti della Regione Veneto, è suddiviso in due linee di intervento, la "linea A" e la "linea B" per un totale di 46 alloggi. L'intervento che Insula ha eseguito rientra nella linea di intervento "B" e prevede il ripristino e la manutenzione straordinaria di alloggi vuoti per la successiva rimessa a reddito, mediante anche lavori di efficientamento energetico e messa in sicurezza delle componenti strutturali. In alcuni casi è anche stato rifatto l'isolamento del cappotto esterno. Nel corso del 2018 sono stati restaurati 35 alloggi a Mestre. nel corso del 2019 saranno terminati ulteriori 9 alloggi e verrà autorizzato dalla Regione un ulteriore intervento di recupero di 2 alloggi in via Beccaria.



VIA BECCARIA A MARGHERA, PRIMA E DOPO I LAVORI

Residenza pubblica

Progettazioni

Nel 2018 sono state presentate le seguenti progettazioni, richieste dal Comune di Venezia:

Recupero alloggi sfitti 2018-2020 (Venezia centro storico e isole)

interventi di restauro di 168 appartamenti (16 a Burano, 4 a Sant'Erasmus, 16 a Castello, 28 a Murano, 18 a Castello, 6 a Santa Croce, 6 a Dorsoduro, 21 a Sacca Fisola, 6 a San Marco, 26 alla Giudecca, 17 al Lido e 4 a Pellestrina) per un finanziamento totale di 7.250 migliaia di euro. Nel 2018 si è provveduto alla progettazione riguardante il recupero di 104 alloggi per un valore complessivo di 4.500 migliaia di euro.

Restauro Torre 27

opere idrauliche, edili ed elettriche necessarie a garantire il corretto funzionamento dell'impianto antincendio, riparazione delle linee fognarie, dell'impianto citofonico, sostituzione del rivestimento in piastrelle con nuovo intonaco, delle grondaie ammalorate e staccate, ricostruzione delle porzioni di calcestruzzo mancanti, installazione di canne fumarie esterne e sistemazione degli ascensori per un finanziamento complessivo di 600 migliaia di euro.

Pon Metro (annualità 2018)

restauro di 43 alloggi a Mestre e 39 a Venezia per un finanziamento complessivo di 1.700 migliaia di euro.



TORRE 27 A MARGHERA

Gestione e amministrazione residenza

La società presidia la gestione e l'amministrazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Si tratta di un'articolata serie di attività focalizzate alla gestione dei rapporti con gli inquilini e sviluppate in stretto coordinamento con la direzione Patrimonio e politiche della residenza.

Viene presidiato l'intero ciclo di vita del contratto di locazione che prevede il calcolo dei canoni, la stipula dei contratti di locazione, il monitoraggio degli incassi, la gestione delle morosità e dei contributi erogati agli inquilini con problematiche sociali, la gestione dei rapporti con i condomini, con enti e privati, come ad esempio l'Unione piccoli proprietari immobiliari (Uppi), che concedono gli alloggi da locare all'Amministrazione comunale.

Si segnala che il 4 novembre 2017 è stata emanata la nuova legge regionale che abroga la precedente (Legge 10/96). Solo ad agosto del 2018 la Regione Veneto ha pubblicato il regolamento attuativo che disciplina le novità introdotte dalla nuova legge regionale, l'anno si è concluso con il mantenimento delle vecchie procedure in attuazione di quanto previsto dall'art.51, in attesa della definizione dei nuovi canoni da parte della Regione.

Nel 2018, per i circa 300 nuclei familiari che hanno un contratto in social housing si è provveduto al censimento e all'accertamento annuale dei redditi 2017 per la determinazione del canone di locazione 2019. Sono stati registrati 70 nuovi contratti di locazione, effettuate 30 risoluzioni e 60 vulture, eseguiti 416 rinnovi contrattuali e 1172 ricalcoli dell'affitto. Sono state inoltre effettuate 64 operazioni di consegna alloggi e 133 restituzioni.

Gestione amministrativa condomini

Gli uffici condomini e gestione Uppi si occupano dell'attività tecnico-amministrativa relativa alla gestione di 300 condomini (in gran parte totalmente di proprietà comunale e alcuni in proprietà mista) e di 50 alloggi Uppi (appartamenti privati e di enti assistenziali concessi in gestione comunale).

Inoltre, dal 2012, la società ha strutturato un settore per garantire agli inquilini della residenza pubblica anche un servizio di gestione ordinaria dei condomini di proprietà interamente comunale (quella straordinaria è presidiata già internamente attraverso la struttura Manutenzione residenza). Il servizio va a completare il processo di gestione della residenza pubblica e si rende necessario anche per poter gestire in maniera efficace il recupero della morosità condominiale che sempre più sta diventando un problema per l'Amministrazione comunale, costretta in quanto proprietaria – così come previsto dal Codice civile – a coprire le situazioni di mancato pagamento. Complessivamente, oggi il settore presidia le attività di:

- rappresentante di Insula in qualità di amministratore di condominio. Attualmente, sono 28 i condomini amministrati direttamente da Insula. Per ogni condominio amministrato, vengono indette le assemblee, redatti i bilanci preventivi e consuntivi delle spese condominiali, svolte tutte le attività correlate;
- rappresentante *in nome e per conto* del Comune di Venezia in immobili totalmente comunali, con un amministratore di condominio diverso da Insula o con un referente per l'autogestione. I referenti di Insula partecipano a tutte le assemblee condominiali straordinarie e – quando necessario – a quelle ordinarie, oltre a far fronte alla liquidazione delle spese condominiali ordinarie non corrisposte dall'inquilino (morosità) o riferite ai millesimi di proprietà di alloggi vuoti;
- rappresentante *in nome e per conto* del Comune di Venezia in immobili di proprietà mista. I referenti di Insula partecipano – quando necessario – a tutte le assemblee condominiali straordinarie e ordinarie, verificano le quote millesimali imputate alle unità immobiliari di proprietà del Comune e fanno fronte alla liquidazione delle spese condominiali ordinarie non corrisposte dall'inquilino (morosità) o riferite ai millesimi di proprietà di alloggi vuoti oltre alla spesa riconducibili alla proprietà come le assicurazioni condominiali;

- referente del Comune di Venezia per la gestione amministrativa e tecnica degli alloggi Uppi. Si tratta di alloggi di proprietà privata dati in disponibilità al Comune che li utilizza assegnandoli a inquilini aventi titolo. I referenti di Insula tengono i rapporti con il proprietario dell'alloggio per la scadenza e il rinnovo dei contratti, i pagamenti del canone di locazione (mancato o ritardato pagamento), i sopralluoghi tecnici e la restituzione delle chiavi a fine locazione e con il conduttore assegnatario dell'alloggio Uppi per eventuali problematiche manutentive dell'alloggio; vista l'onerosità della locazione corrisposta al privato, nel 2018 sono stati restituiti al proprietario 9 alloggi;
- referente per conto del Comune di Venezia dell'immobile ex Herion. Allo stato attuale, Insula svolge solo un'attività di amministratore di condominio.

Nel 2018 ha ricevuto la notifica per la partecipazione a 132 assemblee condominiali di cui 36 straordinarie e 96 ordinarie: di queste, analizzati gli ordini del giorno si è partecipato a 42 assemblee (tutte quelle straordinarie oltre ad alcune ordinarie per necessaria opportunità).

Riscossioni

La società ha ampliato i servizi di gestione del patrimonio immobiliare svolgendo dal 2012 tutte le attività riferite alla fatturazione affitti (elaborazione, stampa, postalizzazione, incasso e contabilizzazione), precedentemente affidate a Equitalia nord spa. Ciò sia per i circa 4.700 contratti Erp attivi del Comune di Venezia (compresi gli alloggi ex Demanio), sia per gli 88 immobili di proprietà di proprietà diverse. Nel 2018 tale attività ha comportato l'invio di 60.000 bollettini di pagamento e conseguenti incassi nell'anno per quasi 7.800 migliaia di euro.

Recupero morosità e coattiva

L'ufficio gestisce inoltre l'attività di recupero morosità, che consiste nell'invio del sollecito su avvisi scaduti da 6 mesi (circa 8.500 inviati nel 2018) e nell'invio, a marzo del 2018, delle 824 costituzioni in mora per un valore di 1.700 migliaia di euro relative all'anno 2016.

Nel corso del 2018 si è consolidata l'attività di recupero del credito a mezzo coattiva completando l'invio delle ingiunzioni sulle partite debitorie analizzate nell'anno precedente sugli anni dal 2007 al 2014. Sono state inviate complessivamente 363 ingiunzioni di pagamento che hanno avuto come effetto immediato l'incasso di circa 60 mila euro e la sottoscrizione di 14 piani di rientro. Tutte le attività presidiate vengono sviluppate in stretto coordinamento con la direzione Patrimonio e politiche della residenza.

Gestione sottosuolo

Nel 2018, l'ufficio Gestione sottosuolo ha proseguito le azioni di coordinamento degli enti gestori dei servizi a rete in sottosuolo, interferenti con gli interventi pubblici gestiti da Insula.

Attività di supporto alle concessioni per il suolo e sottosuolo a Venezia e isole

L'ufficio Gestione sottosuolo di Insula, durante tutto il 2018, ha continuato, con apposita regolamentazione comunale, l'attività di monitoraggio degli interventi di manomissione del suolo pubblico nel centro storico e nelle isole della laguna. Ha prodotto le valutazioni preliminari (endoprocedimentali), e contestualmente provveduto alla registrazione, sul livello manomissioni del sistema informativo georeferenziato (art.2.3 del contratto di servizio sottoscritto il 18 settembre 2014, sviluppato integrando la preesistente piattaforma Mimuv), di tutti gli interventi, di enti o privati, per i quali le istanze sono state regolarmente presentate al Comune di Venezia, ai sensi del vigente Regolamento per la manomissione del suolo e del sottosuolo comunale, e inviate ad Insula per le finalità di

competenza previste nei rapporti con il Comune di Venezia. Gli eventuali interventi di manomissione eseguiti in assenza di uno dei titoli previsti dal regolamento, quindi fuori procedura, non vengono identificati nel sistema. La piattaforma Mimuv continua ad essere consultabile dai soggetti accreditati (tecnici di Insula e del Comune).

L'attività di supporto all'Amministrazione comunale ha sempre rispettato le modalità di relazione tra gli uffici tecnici preposti alla gestione dei procedimenti di cui al vigente Regolamento per la manomissione del suolo e sottosuolo comunale, concordate e sottoscritte con specifici disciplinari tecnici di funzionamento, il cui contenuto è stato confermato dalla direzione Lavori pubblici.

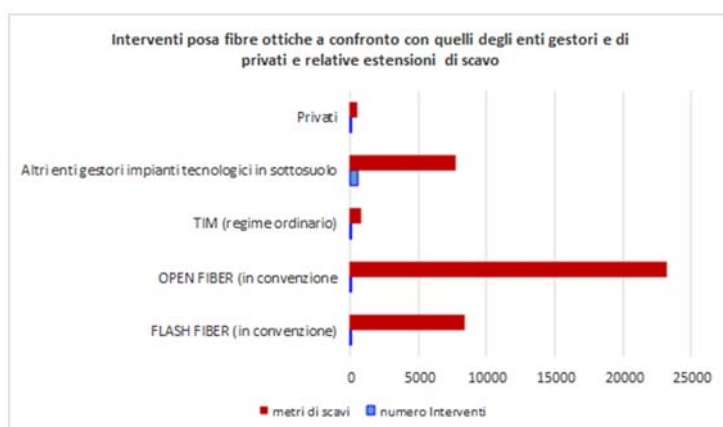
L'attività si è sviluppata regolarmente, attraverso l'esame delle richieste di parere tecnico pervenute dalla direzione Servizi al cittadino e alle imprese – settore Sportello autorizzazioni, mobilità e trasporti. In materia di manomissioni del suolo e sottosuolo pubblico, Insula è coinvolta nelle valutazioni delle istanze d'intervento "di straordinarie estensioni", relative all'attuazione dei piani di infrastrutturazione della città di Venezia, con rete a banda ultra larga in modalità FttH.

Per queste specifiche istanze, regolamentate con apposite convenzioni, le richieste di parere sono pervenute dalla direzione Progetti strategici e politiche internazionali e di sviluppo, settore Comunicazione, servizi informativi, agenzia digitale (Puc).

Le valutazioni preliminari hanno riguardato molti dei lavori di attuazione dei piani di infrastrutturazione nel Comune di Venezia con reti a banda ultra larga in modalità FttH, ad opera di Open Fiber spa (Of, convenzione approvata con deliberazione di Giunta comunale n.231 del 2 agosto 2016) e di quelli di Flash Fiber Srl (Ff, convenzione approvata con deliberazione di Giunta comunale n.14 del 7 febbraio 2017).

La lunghezza degli scavi nel centro storico e isole di Venezia, complessivamente dichiarata nelle istanze presentate da enti e privati nel corso del 2018, ha raggiunto i 41 km dei quali 32,4 km per la posa di infrastrutture a fibre ottiche, suddivisi tra: 23,2 km per Of; 8,4 km per Ff, in convenzione; 0.8 km per Tim in regime ordinario, senza contare le centinaia di puntuali manomissioni parallele per la realizzazione dei pozzetti e armadi di permutazione, la cui posizione è sempre e solo stata indicata approssimativamente in progetto.

I percorsi di altri enti (Veritas, Italgas, E-Distribuzione, Snam rete gas, ecc), e quelli degli interventi dei privati, nel corso del 2018 hanno totalizzato una estensione di scavi pari a 8,6 km.



Il grafico mette in evidenza il rapporto tra il numero degli interventi (*in blu*) registrati per richiedente (o gruppo di essi) e la relativa estensione degli scavi dichiarati (*in rosso*).

Analogamente a quanto fatto notare già nel 2017, e pure nel corso del 2018, resta evidente come a poche istanze di manomissione per posa delle fibre corrispondano grandi estensioni di scavo di suolo pubblico.

Nel 2018, l'attività svolta dall'ufficio Gestione sottosuolo ha riguardato 719 interventi regolarmente registrati, suddivisi tra 90 richieste di concessione e 629 segnalazioni Scia per interventi minori.

L'estensione complessiva dei tracciati di scavo indicati nelle istanze presentate nel corso del 2018 è stata ancora influenzata dalle opere di attuazione dei piani di infrastrutturazione nel Comune di Venezia con reti a banda ultra larga in modalità FttH, ad opera di Open Fiber spa e di Flash Fiber srl, ma in misura minore rispetto al 2017 (quando la lunghezza degli scavi complessivamente dichiarata per il solo centro storico e isole aveva raggiunto i 123 km).

Nell'ambito dell'attività di monitoraggio degli interventi di manomissione sono state effettuate verifiche ordinarie e su segnalazione in centro storico e isole, annotandone le condizioni del suolo rilevate. Le situazioni visibilmente irregolari sono state di volta in volta segnalate al Comune, richiamandone l'attenzione anche nei documenti di rendicontazione dell'attività svolta dall'ufficio Gestione sottosuolo.

Dall'inizio di marzo 2018, su richiesta dei Lavori pubblici, è stata avviata una nuova modalità di segnalazione delle irregolarità riscontrate nei ripristini delle pavimentazioni pubbliche, con invio di contestazioni ai soggetti ritenuti responsabili. Proprio con riferimento alle contestazioni con richiesta di corretto ripristino – che la direzione Lavori pubblici invia ai vari soggetti che sono intervenuti su suolo pubblico a fronte delle rilevazioni di Insula per ripristini non conformi – il Comune ha inviato ad Insula la richiesta di procedere con le verifiche dell'avvenuta ottemperanza alle diffide dopo aver ricevuto dalle ditte la comunicazione di fine lavori del nuovo ripristino.

Tale procedura resta coerente a quella ordinaria in corso per tutte le altre manomissioni, nel rispetto degli atti che in tale ambito disciplinano l'attività di supporto di Insula all'Amministrazione comunale. Insula, comunque, non effettua alcun monitoraggio dei termini temporali disposti dal Comune per l'esecuzione del corretto ripristino, ma di sola verifica di regolarità dei ripristini ordinati, con invio dell'esito ai Lavori pubblici.

Nel corso del 2018, per i casi più evidenti e secondo la modalità concordata con il Comune, Insula ha inviato alla direzione Lavori pubblici 86 segnalazioni per rilevazione interventi di manomissione non conformi. Per parte di queste manomissioni sono ancora in corso le verifiche finali sulle condizioni del suolo. Tale attività sta proseguendo con la valutazione di altre manomissioni, rilevando quelle per vari motivi non conformi, partendo dal vaglio dei rilievi fotografici di volta in volta effettuati (una tantum e/o su richiesta) durante i sopralluoghi nel territorio lagunare. Per giudicare correttamente le operazioni di ripristino delle pavimentazioni, i sopralluoghi devono essere eseguiti non solo dopo un certo lasso di tempo dalla fine dei lavori, ma anche in condizioni di suolo perfettamente asciutto, in quanto il suolo bagnato altera lo stato di fatto delle pavimentazioni, offuscando le tracce di scavo e le relative imperfezioni, conseguenti a possibili errati interventi.

Per mettere in evidenza più facilmente gli esiti delle verifiche effettuate, Insula li ha classificati in tre categorie, ad ognuna delle quali è stato attribuito un colore distintivo:

	<p>esito positivo</p> <p>La ditta ha ottemperato alla diffida ricevuta dai Lavori pubblici e il nuovo ripristino del suolo pubblico ha rimediato alle non conformità contestate.</p>
	<p>esito parzialmente positivo</p> <p>La ditta ha ottemperato alla diffida ricevuta dai Lavori pubblici, ma il nuovo ripristino del suolo pubblico ha rimediato solo parzialmente alle non conformità contestate.</p>
	<p>esito negativo</p> <p>La ditta non ha ottemperato alla diffida ricevuta dai Lavori pubblici, oppure è intervenuta nuovamente in modo non conforme.</p>

La stessa modalità di segnalazione delle non conformità è stata adottata anche per le segnalazioni riferite a lavori eseguiti da altri enti, diversi dagli operatori di telecomunicazioni, mentre per gli interventi dei privati si è data continuità alla procedura corrente, con l'invio delle valutazioni di Insula sugli esiti dei ripristini effettuati agli uffici comunali (direzione Finanziaria – settore Tributi Cosap e in copia alla direzione Lavori pubblici – settore Viabilità).

In alcuni casi, i controlli sulla sistemazione dei ripristini contestati hanno evidenziato importanti miglioramenti, dimostrando che sarebbe stata sufficiente una maggiore attenzione nell'esecuzione del primo intervento, evitando la contestazione e l'esecuzione di un secondo ripristino. Venezia deve pretendere che ad intervenire sulle pavimentazioni storiche siano sempre operatori capaci e attenti alla qualità nell'esecuzione dei lavori per la tutela della salvaguardia dei propri beni.

I sopralluoghi lungo i percorsi di manomissione sono stati anche occasione per monitorare i processi di *omogeneizzazione per invecchiamento* della superficie dei nuovi elementi lapidei e di normalizzazione della tonalità dei giunti, permettendo, se necessario, di comunicare eventuali specifiche disposizioni.

Per quanto attiene ai luoghi di stoccaggio dei materiali derivanti dagli interventi di manomissione, la gestione e la custodia dei materiali stessi, (elementi lapidei di pavimentazione, materiali edili e impiantistici, sabbie, cementi, chiusini ecc.), si tratta di un'attività che non è mai rientrata tra le competenze di Insula, rimanendo sotto il controllo del Comune.

Service e altre attività

Dal 2012, vista la difficoltà di mantenere in equilibrio il conto economico con i soli trasferimenti di bilancio comunale, la società si è impegnata ad acquisire nuove commesse nell'ambito del Comune di Venezia e delle società partecipate dallo stesso.

Insula ha conseguentemente avviato una serie di collaborazioni con diverse realtà, la cui peculiarità è di sviluppare le attività principalmente mediante l'utilizzo di risorse interne, sfruttando le competenze acquisite dalla società nel corso degli anni.

Progettazioni eseguite per conto del Comune e di altre società nel 2018:

- *cimitero di Mestre, ripristino funzionale dell'ex obitorio* (coordinamento sicurezza in progettazione ed esecuzione)
- *ripristino funzionale fabbricato 1 reparto 4° cimitero di Mestre* (progettazione, direzione lavori e coordinamento sicurezza)
- *lavori per ottenimento autorizzazione allo scarico degli ecocentri di Santa Maria di Sala, Scorzè-Peseggia, Scorzè-centro, Spinea, Martellago, Vigonovo* (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica e progetto esecutivo dell'ecocentro di Santa Maria di Sala)
- *regolarizzazione scarichi servizi cimiteriali del Comune di Venezia* (indagini e progettazione pratiche autorizzative)
- *monitoraggio ponte della Costituzione* (attività di analisi dello stato strutturale attuale e riformulazione del monitoraggio del ponte)
- *progetto vasche Ca' Solaro* (progettazione per realizzazione e allestimento di nuove vasche per stoccaggio agenti)
- *dipintura dei posti mercatali* (dipintura dei posteggi delle bancarelle durante il periodo natalizio)
- *riqualificazione area rifiuti via Fapanni* (progettazione definitiva comprensiva di fattibilità tecnico economica)
- *scuola Luzzatti* (consulenza all'attività di rup per le fasi di progettazione e appalto)
- *messa in sicurezza via dell'Elettricità* (progettazione fattibilità tecnico economica per adeguamento funzionale delle carreggiate stradali con relativa messa in sicurezza stradale e ambientale, recupero acque meteoriche, raddoppio del raccordo ferroviario e riduzione delle interferenze tra viabilità stradale e ferroviaria)
- *manutenzione barche da regata* (con il supporto di Veritas spa).

Piruea al Lido

programmi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale

Nel 2014 a Insula è stata assegnata la funzione di advisor dell'operazione e successivo gestore dei contratti di locazione di social housing. Oltre allo studio e ideazione dell'operazione stessa, a Insula sono state assegnate le attività di reperimento delle fonti finanziarie, di verifica della funzionalità e dell'abitabilità degli immobili acquisiti, di consegna degli alloggi in social housing, di mantenimento in buono stato degli alloggi gestiti, di vendita ai soggetti indicati di alloggi a prezzo convenzionato, di stipula dei contratti preliminari di compravendita e dei contratti di locazione di alloggi a canone social housing (con patto di acquisto e con facoltà di esercizio dell'opzione di acquisto). Gli importi provenienti dalla vendita di alcune unità sono necessari a coprire il debito per l'acquisto e gli altri oneri finanziari.

nucleo 3, ex complesso La Fontaine, via Bembo al Lido

Sono presenti 10 alloggi che al 31 dicembre erano in corso di attribuzione secondo tre distinte modalità:

- 4 alloggi in vendita;
- 3 alloggi in locazione con patto di acquisto;
- 3 alloggi in locazione con facoltà di esercizio dell'opzione di acquisto.

Il 22 settembre 2014 è stata siglata la convenzione con la quale il Comune di Venezia ha ceduto a Insula la proprietà di dieci alloggi situati al Lido, ex complesso scolastico "La Fontaine" in via Sandro Gallo. A gennaio 2015, il Comune ha aperto il bando di concorso per l'attribuzione degli alloggi che ha visto la collaborazione di Insula per la sua redazione e per il ricevimento delle istanze di ammissione. Il bando è stato chiuso il 12 febbraio 2015 e il 29 maggio il Comune ha redatto la graduatoria.

Alla fine del 2018, la situazione alienazioni e stipule contratti per il Piruea di Via Bembo, è di 4 vendite e 3 locazioni con preliminare di compravendita.

Al 31 dicembre 2018 gli alloggi che corrispondono all'interno 2,3,4 erano ancora da assegnare, ma nel primo trimestre del 2019 è stata programmata l'assegnazione dell'alloggio al piano terra, interno 2, con contratto di locazione ad uso abitativo pluriennale e, contestualmente, la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita, stipulata a febbraio del 2019. Per l'inizio del 2019, il Comune ha preavvisato che invierà ad Insula i nominativi di altri nuclei familiari ammessi all'assegnazione degli alloggi rimasti disponibili.

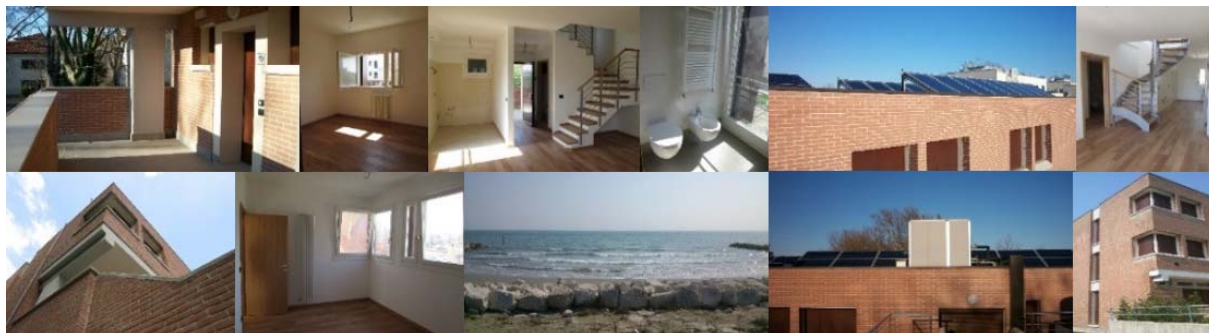


nucleo 4, via Pividor in località Ca' Bianca al Lido

Sono presenti 18 appartamenti che verranno attribuiti con le seguenti modalità:

- 6 alloggi da assegnare con opzione di acquisto immediato (categoria 1);
- 8 alloggi da assegnare in locazione con patto di futura vendita (categoria 2);
- 4 alloggi da assegnare in locazione (categoria 3).

La pubblicazione del bando è avvenuta nel mese di ottobre del 2017 e la graduatoria è stata pubblicata nel mese di maggio del 2018. Alla data del 31 dicembre 2018, comunque, nessun alloggio era stato assegnato. La prima scelta è stata formalizzata il 3 dicembre, da parte del primo in graduatoria della categoria 1. Si precisa che su 5 candidati da contattare, 3 hanno rinunciato perché non erano in grado di sostenere l'acquisto. Un altro candidato ha rinunciato per lo stesso motivo ma, essendo in graduatoria anche per il Piruea 3 – Bembo, a questo verrà assegnato (come indicato dal Comune) l'alloggio scelto tra quelli rimasti disponibili, in questo caso l'interno 2 al piano terra.



Ponti mobili

Si tratta dell'utilizzo del ponte galleggiante, di proprietà della società, per l'attraversamento del canale della Giudecca in occasione della festa del Redentore e del Canal Grande, durante la Salute e la manifestazione Venice Marathon. Grazie al principio di modularità seguito nella progettazione, il ponte si presta ad essere utilizzato in maniera versatile: ogni elemento è costituito da un piano d'impalcato, sorretto da due galleggianti, ancorati da pali in acciaio zincato. L'accesso avviene mediante passerelle basculanti, per consentire il transito con ogni condizione di marea; un varco largo 10 m permette il passaggio dei mezzi Actv e di pronto intervento.

L'illuminazione è garantita da lampade alloggiato sotto il corrimano, mentre luci di segnalazione sono sistemate in corrispondenza dei varchi.



Redentore

- 333,7 m lunghezza dell'attraversamento*
- 3,6 m larghezza dell'attraversamento*
- 1,2 m altezza dal livello dell'acqua*
- 4,2 m altezza del passaggio per le imbarcazioni*
- 16 moduli costituiscono il ponte*
- 2 galleggianti da 3,7x12 m sorreggono l'impalcato di 19 m*
- 34 barche sorreggono il ponte*
- 2 passerelle galleggianti permettono l'accesso al ponte (12 metri di lunghezza ciascuna)*
- 140 lampade per l'illuminazione comprensive di lampade di emergenza*
- 8% pendenza massima del piano di calpestio*

Madonna della Salute

- 80,5 m lunghezza dell'attraversamento*
- 3,6 m larghezza dell'attraversamento*
- 3 moduli componibili*
- 2 passerelle costituiscono il piano di calpestio del ponte*
- 8 barche sorreggono il ponte*

Altri servizi generali

Appalti

L'attività di appalto descritta comprende tutte le procedure di affidamento che hanno portato alla sottoscrizione di un contratto o incarico.

Nel 2018 sono stati formalizzati 66 contratti di lavori, 105 di servizi e forniture, 52 di service tecnici, 5 di collaudo tecnico funzionale e relazione acclarante e 5 di collaudo statico.

Nel 2018 sono state avviate e aggiudicate tre gare ad evidenza pubblica finanziate con il "Patto per lo sviluppo per la città di Venezia. Delibera Cipe 56/2016 (17A02404) G.U.n.79 del 4.4.2017. Fondo per lo Sviluppo e la Coesione FSC 2014-2020" per l'affidamento degli interventi "3.1.2 Cultura e Turismo. Forte Marghera: Recupero Forte Marghera 2° stralcio. Urbanizzazioni" e "2.7.3 - Ambiente e Territorio-Fognature: Fognature Pellestrina, sostituzione elementi impiantistici e realizzazione magazzino per ricambi di emergenza", entrambe con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 del Codice e l'intervento "2.1.1 - Ambiente e Territorio - Scavo rii e gestioni territoriali: scavo rii in umido e ripristino fondamenta. Lotto 1", per l'importo complessivo a base d'asta di euro 6.264 migliaia di euro.

Nel 2018 sono state avviate e assegnate le seguenti procedure di lavori: 7 per manutenzione della città, 2 per edilizia scolastica e centro culturale, 6 per manutenzione patrimonio residenziale pubblico, 1 per la realizzazione dei ponti votivi e sportivi e Tendon del Doge, 3 per la realizzazione di pontili e darsene, per l'importo complessivo a base d'asta di 8.122 migliaia di euro.

Sono state avviate nel 2018 e affidate nel 2019: 2 procedure per manutenzione della città e 1 di manutenzione patrimonio residenziale pubblico, per l'importo complessivo di 781 migliaia di euro.

Nel 2018, inoltre, sono state avviate e aggiudicate le seguenti procedure di fornitura:

- "fornitura di 1 gruppo elettrogeno e 2 gruppi di continuità (Ups) - Pon Metro 2018. VE2.2.1.A – Smart Control Room" per l'importo di 110 migliaia di euro;
- "fornitura rastrelliere portabici a 2 piani. Operazione VE 2.2.4.A "moduli di stallo intelligente nei punti di interscambio" per l'importo di 34 migliaia di euro;

oltre alla procedura di servizi "Indagini geologiche e chimiche per scavo rii in umido, lotto 1" per l'importo di 168 migliaia di euro.

L'entrata in vigore, nell'anno, dell'obbligo delle gare telematiche ha richiesto all'ufficio Gare e appalti l'adeguamento dei bandi, della documentazione di gara e della modulistica, oltre alla necessaria attività di aggiornamento.

L'ufficio Gare e appalti adempie agli obblighi di trasparenza di competenza dell'ufficio come richiesto dalla normativa in vigore e tutti i suoi aggiornamenti.

Comunicazione e relazioni esterne

L'ufficio ha lavorato per supportare le funzioni aziendali nell'attività di comunicazione istituzionale, fornendo il consueto supporto alle richieste d'informazioni (inquilini, richiesta dati e materiale). La comunicazione sulle attività legate ai cantieri e alla società in genere viene svolta solo tramite l'ufficio stampa del Comune di Venezia per la realizzazione di schede, informazioni e documenti sui cantieri in corso che vengono poi pubblicati sulle piattaforme social del Comune. Da gennaio è iniziata un'intensa attività nei confronti dell'ufficio stampa del Comune, inviando oltre 120 mail di informazioni e foto dei cantieri che sono state poi trasformate in tweet e post su Facebook oppure comunicati sul sito del Comune.

Tra le varie attività, l'ufficio confeziona la rassegna stampa, predispone la cartellonista, cura la redazione del bilancio, presidia il numero verde; su indicazione del direttore generale realizza power point (attività 2015-2020), documenti sulla residenza pubblica, relazioni (ponti e pontili, report Murano 2015-2020, report Burano 2015-2020, interventi al Lido, dati sulla pavimentazione, lo scavo rii dagli inizi), schede e comunicati (ponte Sartori, ponte de le do Spade, passerella a raso a Burano, pontile Santa Chiara, ponte Redentore, acque meteoriche, scuola Manzoni, edificio B ex Conterie) per il sindaco e gli assessorati. L'ufficio aggiorna inoltre il sito internet, anche per quanto riguarda la sezione società trasparente, con notizie che vengono pubblicate su richiesta degli uffici.

Relazioni con il pubblico

Le relazioni con il pubblico sono un'attività gestita sia attraverso una struttura di *front-office* dedicata ai cittadini (Urp), sia attraverso dei numeri verdi dedicati ai diversi settori aziendali.

Urp – sportello per richieste informazioni e reclami

Lo sportello Urp della società è aperto su appuntamento dal lunedì al venerdì, dalle 9 alle 12, e funziona da punto di contatto al pubblico per:

- la gestione/risoluzione delle problematiche amministrative connesse alla residenza (discutere il proprio contratto di locazione e fare richieste di manutenzione), la parte numericamente più cospicua dei contatti;
- la gestione delle problematiche tecniche segnalate dai cittadini inerenti gli interventi di manutenzione urbana e di edilizia, compresa la gestione territoriale.

L'Urp opera accogliendo, registrando e smistando le segnalazioni nell'ambito di tali settori pervenute sia dai cittadini che si presentano allo sportello, sia in forma scritta (e-mail, lettere, fax).

Tale attività viene presidiata con un sistema di registrazione informatizzato, tramite il quale è possibile monitorare il ciclo di vita delle segnalazioni pervenute.

Nel 2018 è stata svolta l'usuale attività di presidio dello sportello con 1.850 accessi e una media di 10 presenze giornaliere, per quanto riguarda l'attività ordinaria di servizio alla residenza. Poiché la nuova normativa impone all'inquilino l'invio di un'autocertificazione sul mantenimento dei requisiti per l'accesso all'Erp, è stato allestito nell'ultimo bimestre uno sportello dedicato che ha gestito circa 3.000 utenti.

Le attività dell'Urp, per quanta riguarda il settore Manutenzione residenza, vengono presidiate dai tecnici specializzati nella manutenzione degli alloggi. In questo settore, nel 2018 Insula ha registrato 499 nuove richieste di intervento, di cui 322 risolte front line; ha ritirato 133 alloggi dal conduttore per fine locazione; ha coordinato e verificato l'attività di autorestauro di 8 alloggi; ha assistito 29 volte la polizia municipale durante gli sloggi; ha effettuato 32 sopralluoghi commissionati dagli uffici comunali e fornito 24 pareri tecnici.

Numeri verdi per richieste informazioni e reclami

Il contatto telefonico con i cittadini viene gestito attraverso tre numeri verdi dedicati ai principali settori. Tutte le modifiche all'albero del risponditore dei tre numeri verdi per contattare l'Urp (800 31 17 22 manutenzione edilizia residenziale e gestione locazioni – 800 11 11 72 disservizi a viabilità e fognature pubbliche – 800 89 43 22 amministrazioni condominiali e inquilini amministrati) sono gestite da Rest insieme al Contact center e ai tecnici di Veritas. Le modifiche sono richieste in occasione delle chiusure aziendali e della modifica dei reperibili delle Gestioni territoriali.

- *800 31 17 22, dedicato alla residenza Erp (manutenzioni e gestione locazioni), lunedì-venerdì, 9-12.*

Nel settore contratti le chiamate entranti sono state 8.651, le chiamate risposte 7.202, i tempi medi di attesa 1 minuto, il totale dei minuti conversati 27.583. Sono state inoltre fatte 275 chiamate di call back per un totale di 785 minuti. Nel settore manutenzione le chiamate entranti sono state 1.677, le chiamate risposte 1.518, i tempi medi di attesa 53 secondi, il totale dei minuti conversati 7.670.

- *800 89 43 22, dedicato alla gestione condomini e agli immobili locati con convenzione (Uppi), gestito dal Contact center di Veritas, lunedì-venerdì, 9-17.*

Nel 2018, le chiamate entranti sono state 947, le chiamate risposte 851, i tempi medi di attesa 44 secondi, il totale dei minuti conversati 3.810.

- *800 11 11 72, dedicato alle infrastrutture urbane e viabilità (gestione territoriale), gestito dal Contact center di Veritas, lunedì-venerdì, 9-17 in orario notturno, nei giorni festivi e durante le chiusure aziendali (24 ore su 24) le chiamate vengono deviate all'impresa operante nell'area.*

Nel corso dell'anno, le chiamate entranti sono state 11.933, le chiamate risposte 10.115, il totale dei minuti conversati 40.715 e i tempi medi di attesa circa 3 minuti.

- *centralino Insula*

Il centralino di Insula, nelle ore pomeridiane, è gestito in collaborazione con il Contact center di Veritas. Nel 2018 si sono registrate 380 chiamate entranti e 266 chiamate risposte per un totale di 849 minuti conversati e i tempi medi di attesa di 1 minuto.

Portale Iris del Comune di Venezia

Iris è il portale del Comune di Venezia dove i cittadini possono segnalare i problemi di manutenzione urbana. Dal 2014 le segnalazioni Iris aprono – senza l'intervento di un operatore dell'Urp – gli eventi in Mimuv, applicativo aziendale per le attività di manutenzione urbana. Nel corso del 2018 sono state chiuse 460 segnalazioni.

Personale e organizzazione

Nel corso del 2018 è continuato il processo di riorganizzazione della società, iniziato nel 2012 con la revisione e il trasferimento di alcune figure e funzioni aziendali. In tal senso, sono continuati i distacchi di personale e le cessioni di contratti di lavoro – verso la partecipata del Comune di Venezia Veritas – che al 31 dicembre erano 9 unità.

Nel 2018 le retribuzioni dei dipendenti della società sono state adeguate all'aumento contrattuale previsto a livello nazionale per il comparto del terziario.

Per quanto attiene la fruizione di tutto il monte ore ferie di competenza annuale, che era già stata oggetto di un accordo sottoscritto con le rappresentanze sindacali nel 2012, si è proceduto, come fatto negli anni precedenti, a indirizzare il personale a ottemperare all'indicazione tenendo conto delle esigenze degli uffici.

L'organico medio annuo – comprensivo dei distacchi – è pari a 59,5 addetti con una riduzione del 16,6% rispetto l'anno precedente (71,33 addetti al 31 dicembre 2017).

Il costo del personale dipendente per il 2018 è stato di 3.429.793 euro (3.873.656 euro nel 2017); inoltre, sono stati sostenuti 59.298 euro di costi per addestramento e aggiornamento, spese trasferta e servizi sostitutivi della mensa.

Il costo medio pro-capite al netto dei costi vari sopra citati è stato di 57.644 euro (calcolato su 59,5 risorse), contro un dato medio 2017 di 54.306 euro. Si rammenta che trattasi costo aziendale lordo, Ccnl commercio, e per un orario a tempo pieno di 40 ore settimanali.

Dal punto di vista gestionale, al 31 dicembre 2018 l'organico della società – comprensivo di 9 distacchi – era di 54 dipendenti, diminuito di 14 unità rispetto al 2017, in quanto nel 2018 sono stati ceduti a Veritas i contratti di lavoro di 13 dipendenti (un quadro e dodici impiegati), dopo un periodo di distacco di circa due anni. Si segnala, inoltre, che a luglio 2018, dopo un periodo di aspettativa, ha dato le dimissioni un dipendente.

Nel corso del 2018 sono stati modificati tre rapporti di lavoro da full-time a part-time, di cui due a seguito di un periodo di maternità e uno per esigenze familiari.

Si rileva inoltre che sono stati imputati costi per distacchi da altre società per 63.642 euro e ricavi per distacchi presso Veritas S.p.a. per 836.170 euro.

Per quanto riguarda la formazione, nel corso del 2018 il personale di Insula ha partecipato complessivamente a circa 1.082 ore di formazione. Le attività formative indirizzate al personale interno, oltre a privilegiare la scelta, per il personale tecnico, di partecipare a corsi di aggiornamento – organizzati dagli ordini professionali – necessari per il mantenimento delle abilitazioni, sono state incentrate sull'introduzione del nuovo Codice degli appalti e sull'aggiornamento specifico dell'accordo stato regioni per la sicurezza dei lavoratori.

Sistema di gestione qualità

La società mantiene, anche grazie anche al service con il socio Veritas, la certificazione del sistema di gestione della qualità.

Coerentemente, durante l'esercizio sono state svolte tutte le attività necessarie e conseguenti, quali le visite periodiche, di audit, l'analisi delle procedure, l'adeguamento delle stesse in coerenza con le periodiche modifiche all'assetto organizzativo. Prosegue la revisione delle procedure ai sensi della nuova versione della norma Iso 9001-2015, attraverso l'adozione dei primi regolamenti che inglobano e sostituiscono una parte delle procedure.

Nel frattempo viene mantenuta la certificazione di conformità alla norma Iso 9001-2008 per il seguente campo di applicazione: manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, nuova costruzione del patrimonio edilizio e della viabilità urbana e realizzazione di opere di urbanizzazione del Comune di Venezia in qualità di stazione appaltante. Progettazione e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, direzione lavori e collaudo. Gestione e amministrazione degli immobili di edilizia residenziale del Comune di Venezia.

Attività ai sensi del dlgs 231/2001

La società è dotata di *Modello di organizzazione e gestione* ai sensi del dlgs 231/2001 e smi, integrato con la sezione relativa alla previsione della corruzione e dalle previsioni necessarie ad ottemperare a tutti gli obblighi di trasparenza.

Durante l'esercizio 2018 infatti è stata ulteriormente rivista la parte speciale del modello.

È costantemente aggiornata anche l'analisi degli elementi di rischio oggettivo che possono interessare l'attività della società.

Il Codice disciplinare è adottato ed esposto in tutte le sedi della società.

Il Codice etico è conforme al Codice generale di cui al dpr 62/2013, alle linee guida di cui alla delibera Civit/Anac 75/2013 e al Codice di comportamento interno dei dipendenti del Comune di Venezia approvato con delibere di Giunta comunale 3/2013 e 21/2014.

È stato nominato un nuovo organismo di vigilanza monocratico.

È stata verificata la puntuale osservanza di tutti gli adempimenti richiesti della normativa in materia di trasparenza e di prevenzione della corruzione.

Rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e controllate dalla controllante

Rapporti con imprese controllanti

Il Comune di Venezia, socio di maggioranza, esercita attività di direzione e coordinamento. Lo Statuto della società prevede l'esercizio da parte dell'ente del controllo analogo, che viene puntualmente svolto attraverso azioni di direzione, verifica e coordinamento.

Tutte le strategie e politiche aziendali sono pertanto preventivamente concordate con il Comune, anche laddove l'attività della società è svolta a favore di altri soggetti del gruppo comunale. Nel corso del 2018 sono naturalmente e fattivamente continuati i rapporti di collaborazione e di committenza con il socio Veritas.

Si segnala, infine, che la società non detiene, neanche per tramite di società fiduciarie o per interposta persona, azioni proprie e quote o azioni della controllante.

Rapporti con altre imprese partecipate

Insula partecipa con una percentuale del 3% alla società comunale Venis spa e affida alla società alcuni servizi non ricompresi all'interno del service intragruppo con Veritas.

Con riferimento alla partecipazione in Porto Marghera servizi ingegneria, è stata svolta in maniera efficace la procedura di offerta di acquisto verso gli altri soci, i cui effetti si concretizzeranno durante l'esercizio 2019, che vedrà pertanto la definitiva dismissione della partecipazione.

Evoluzione prevedibile della gestione

Il socio Comune di Venezia ha deliberato la prosecuzione degli affidamenti in essere fino al 31 dicembre 2019 e parallelamente ha garantito un montante complessivo di nuovi affidamenti di lavori pubblici tali da far prevedere che l'equilibrio economico trovi conferma anche nel prossimo esercizio, fermo restando che le strutture tecnica e amministrativa della società dovranno continuare a dimostrare la medesima capacità produttiva e versatilità degli ultimi anni.

La parziale ritrovata serenità economica consentirà, entro i rigidi limiti di contenimento del costo del personale comunque imposti dall'Amministrazione, di aprire un tavolo di trattativa con le parti sindacali volto a reintrodurre alcuni degli istituti integrativi congelati durante i periodi di crisi aziendale. La piattaforma dovrà essere elaborata in maniera tale da non minare in alcun modo l'equilibrio economico della società.

Adempimenti ex art. 6 dlgs. 175/2016 e andamento della gestione economica, finanziaria e patrimoniale

La società ha implementato, nel corso degli anni, un sistema di gestione della programmazione e controllo atto a valutare e interpretare eventuali segnali di rischio di crisi aziendale.

Mensilmente la società opera delle verifiche sull'andamento delle attività di cantiere utili ad evidenziare gli scostamenti economici e così porre in essere possibili azioni correttive; con periodicità trimestrale la società produce e aggiorna report di consuntivazione sull'andamento societario e, periodicamente in corso d'anno, previsioni di andamento economico sull'intero esercizio.

Viene inoltre costantemente monitorato l'andamento dei flussi finanziari, tenuto in considerazione della forte dipendenza di essi dalla capacità di erogazione del Comune di Venezia.

Si segnala, in questo senso, che i rapporti con il principale committente si sono svolti nel 2018 regolarmente e i flussi finanziari in entrata hanno mantenuto una costanza tale da poter operare una soddisfacente programmazione degli impegni verso fornitori e istituti di credito.

Per quanto richiesto dall'art. 6 comma 3 del dlgs 175/2016 informiamo che, valutate le dimensioni societarie e la tipologia delle attività svolte, non è stato ritenuto opportuno integrare i regolamenti esistenti con un documento volto a garantire la conformità dell'attività della società alle norme di tutela della concorrenza.

Non è stato altresì ritenuto necessario, avuto riguardo alle dimensioni dell'organizzazione societaria e alla tipologia dell'attività svolta, anche per ragioni di costo e di divieto di incremento dell'organico, l'istituzione di un ufficio di controllo interno, né la redazione di un programma di responsabilità sociale d'impresa. Sono adottati e costantemente aggiornati il Codice etico e il Codice disciplinare.

Di seguito l'evidenza di alcuni rilevanti indicatori della gestione e il loro trend storico. Vengono riportate le interpretazioni di tali indici e specifiche riclassificazioni del bilancio dirette a mettere in luce criticità e scostamenti utili alla governance e per valutare eventuali rischi di cui all'art. 6 comma 2 dlgs 175/2016.

Andamento generale dell'anno

Nel 2018 l'andamento gestionale è stato positivamente influenzato dalla "Variazione di bilancio 2018-2020" del Comune di Venezia, approvata in Consiglio comunale il 31 maggio 2018, che ha assegnato una serie di nuove commesse alla società, rimpolpando il portafoglio degli incarichi per il triennio 2018-2020.

Tale portafoglio era già stato implementato nel secondo semestre del 2017 con gli incarichi tecnici e progettuali, e successivamente con l'assegnazione degli interventi, finanziati con i fondi del cosiddetto "Patto per le Città", oltre che con le commesse 2017-2018 del Programma operativo nazionale Città metropolitane 2014-2020 (Pon Metro, Operazione VE4.1.1.b, Asse 4 "Infrastrutture per l'inclusione sociale"), volte al ripristino di alloggi pubblici.

Si è tuttavia riscontrata, nel primo semestre 2018, una fase interlocutoria dovuta all'avviamento dei cantieri collegati al nuovo programma affidato, con conseguenti criticità sui dati economici infrannuali, recuperate nella seconda metà dell'esercizio con la ripartenza delle produzioni ad esso collegate. Sembra così essersi ricostituito un programma di affidamenti per il breve e medio periodo sufficientemente corposo da assicurare l'equilibrio economico della struttura aziendale, ristrutturata dopo il risultato negativo del 2016 e le difficoltà di risalita del 2017.

Permane poi l'importante sostegno dal parte del socio Veritas che – attraverso assegnazione di incarichi tecnici e

professionali, utilizzo consistente di personale Insula in distacco, fornitura di service relativi a servizi generali, assegnazione di spazi locati utili alla sede societaria e operativa – contribuisce alla fornitura di servizi necessari alla complessa dinamica aziendale compatibilmente al mantenimento in equilibrio della gestione.

La redditività della produzione caratteristica di cantiere nel 2018 è stata di 1.905 migliaia di euro (con riferimento ai settori lavori pubblici, ponti e manutenzioni Erp), contro un dato 2017 di 1.240 migliaia di euro, segnando una ripresa pur senza ritornare ancora ai livelli del 2016, in cui è stata pari a 2.377 migliaia di euro.

Di contro, il margine generato dalle attività relative a prestazioni di servizi (comprensivo dei service, dei distacchi e delle attività progettuali) nel 2018 è stato di 3.056 migliaia di euro, contro 3.918 migliaia di euro nel 2017 e 2.873 migliaia di euro nel 2016. Il dato 2017 è stato però condizionato dall'assegnazione di importanti incarichi progettuali ("Patto per le Città"), considerati servizi, per commesse che nel 2018 sono poi state cantierate. Si sono poi confermati nell'anno in corso i proventi per distacchi e altrin service contrattualizzati principalmente dal Comune e da Veritas.

Nel 2018, pertanto, la tendenza societaria a reperire la marginalità necessaria al suo funzionamento in attività tecniche o collaterali rispetto a quelle che avevano giustificato la sua nascita ha subito un'inversione di tendenza, con l'aumento rispetto al biennio 2016 – 17 dei nuovi interventi nel settore lavori pubblici e manutenzione Erp.

Spostando invece l'analisi ai costi di funzionamento, il consuntivo 2018 si assesta a circa 4,85 milioni di euro contro i 5,16 milioni di euro del 2017 e i 5,67 milioni di euro del 2016. Il trend in diminuzione giustifica la marginalità complessiva ottenuta: la struttura risulta oramai assestata e il suo peso in termini di costo è ad un livello che difficilmente avrà ulteriori contrazioni per rapporto alla mole di affidamenti da espletare almeno nel prossimo biennio.

I risultati economici conseguiti nel 2018 sono esposti nel prospetto seguente, dove sono riportate anche le variazioni in termini assoluti e percentuali riferite ai valori dell'esercizio precedente.

TABELLA 1A

Conto economico riclassificato (in euro).

I numeri fra parentesi quadre [x] fanno riferimento alle voci del conto economico, redatto secondo lo schema indicato dal Codice civile.

descrizione	2018	2017	variazione assoluta 2018-2017	variazione % 2018-2017
produzione [1, 3, 5]	17.855.896	16.167.466	1.688.429	10,4
costi per acquisizioni esterne [6, 7, 8, 14]	(14.048.887)	(12.130.616)	(1.918.271)	15,8
valore aggiunto	3.807.009	4.036.850	(229.841)	(5,7)
costi per il personale [9]	(3.429.793)	(3.873.656)	443.863	(11,5)
marginе operativo lordo	377.215	163.194	214.022	131,1
ammortamenti e svalutazioni [10]	(230.212)	(47.943)	(182.269)	380,2
accantonamenti [12]	(33.698)	(119.641)	85.943	(71,8)
marginе operativo netto	113.305	(4.390)	117.695	
proventi finanziari netti e rettifiche di valore [16-17+18]	65.057	2.403	62.653	2.707
risultato lordo	178.362	(1.987)	180.349	
imposte [22]	(41.950)	30.372	(72.323)	
risultato netto [23]	136.412	28.386	108.026	380,6

Passando all'analisi dei volumi complessivi di produzione, nel 2018 i ricavi aziendali, pari a 17.856 migliaia di euro, sono aumentati del 10,4% rispetto ai 16.167 migliaia di euro del 2017.

Di tale importo, 14.998 migliaia di euro si riferiscono nel 2018 ad attività caratteristica su cantieri finanziati dal Comune di Venezia (contro i 12.074 del 2017), dei quali circa il 20% attiene a interventi manutentivi su alloggi Erp e il rimanente 80% ad attività su infrastrutture, viabilità e gittamento ponti. La differenza, pari a 2.858 migliaia di euro, si riferisce a proventi per distacchi, servizi amministrativi, service tecnici erogati o proventi vari e di carattere straordinario.

I costi per le opere e tutti i servizi appaltati al mercato, che includono anche i lavori relativi ai cantieri finanziati dal Comune di Venezia, ammontano a 12.972 migliaia di euro (contro 11.009 migliaia di euro del 2017).

Il valore aggiunto è stato di 3.807 migliaia di euro, minore del 5,7% rispetto al 2017, al quale si contrappongono costi per il personale per 3.430 migliaia di euro anch'essi in diminuzione sul 2017 per l' 11,5%.

Ne consegue un margine operativo lordo positivo che ammonta a 377 migliaia di euro, con un miglioramento rispetto al 2017 del 131,1%, dipendente anche dall'ulteriore diminuzione dei costi del personale.

Nella tabella sottostante sono evidenziati alcuni indicatori di efficienza produttiva.

I dati di margine operativo lordo e margine operativo netto di quest'anno segnalano un miglioramento dei valori assoluti rispetto ai 2 anni precedenti.

Nel 2018 il valore della produzione è in crescita, pur con diminuzione del valore aggiunto in assoluto rispetto al 2017 (-5,6%). Contemporaneamente però il dato FTE passa da 71,4 del 2016 a 65,03 FTE del 2017 **ai 53,36 FTE del 2018**, con effetto rilevante sugli indicatori sottoriportati. Si segnala che tale ultimo dato include (10 dipendenti distaccati per tutto l'anno e 13 dipendenti il cui distacco per 6 mesi è terminato a luglio u.s. con la cessione del contratto).

TABELLA 1B

Indicatori di efficienza produttiva (in euro).

descrizione	2018	2017	2016	2015	2014
valore aggiunto per dipendente	71.746	62.077	57.953	59.981	60.854
margine di contribuzione per testa	91.530	79.320	75.088	80.984	76.558
incidenza del valore aggiunto sul valore della produzione	21,3%	24,9%	21,3%	23,3%	22,0%

Tornando alla tabella del conto economico riclassificato, gli ammortamenti e le svalutazioni sono pari a 42 migliaia di euro mentre gli accantonamenti ai fondi rischi su crediti sono pari a 187 migliaia di euro. Ne consegue un margine operativo netto positivo per 113 migliaia di euro.

La gestione finanziaria del 2018 ha generato un flusso finanziario netto positivo di 76 migliaia di euro. Tale importo, raffrontato con il dato dell'anno scorso, è migliorativo di 78 migliaia di euro a seguito di una gestione della liquidità che ha generato interessi attivi su conti correnti e di risparmio, oltre che proventi finanziari da attualizzazione e da crediti immobilizzati.

Si è inoltre rilevata una svalutazione di partecipazione in impresa consociata per circa 12 migliaia di euro, relativa alla quota del 15% posseduta in Porto Marghera Servizi Ingegneria srl, a seguito della rideterminazione dei valori di patrimonio netto determinata dall'Assemblea dei soci del 14 dicembre 2018.

Ne deriva un risultato ante imposte positivo di 178 migliaia di euro che, detratte le imposte correnti e anticipate per circa 42 migliaia di euro, porta a un **risultato netto positivo che ammonta a 136 migliaia di euro**.

Il **cash flow**, inteso come sommatoria tra il risultato netto e i costi non finanziari, e rappresentante la capacità della gestione aziendale di produrre reddito operativo, risulta positivo e pari a 411 migliaia di euro, con uno scostamento in positivo rispetto al 2017 di 158 migliaia di euro. Dal rendiconto finanziario emerge inoltre l'aumento delle disponibilità liquide rispetto al 31 dicembre dello scorso esercizio.

La situazione patrimoniale-finanziaria della società è esplicitata nelle tabelle seguenti di riclassificazione dello stato patrimoniale e di indicatori finanziari/patrimoniali.

Per quanto riguarda la situazione patrimoniale della società, l'indice relativo al rapporto tra il patrimonio netto e i debiti a medio/lungo termine da un lato e l'importo delle immobilizzazioni operative dall'altro (ossia escluse le partecipazioni aventi natura finanziaria) è in crescita rispetto al 2017 (è ora al 19,3, con aumento dello 0,6). Tale indicatore è influenzato dalle quote di mutuo a lungo termine sottoscritte per il finanziamento della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio e dell'ex istituto Stefanini a Mestre. Escludendo tali quote (in quanto mutui erogati per la realizzazione di lavori in corso su ordinazione), l'indicatore sarebbe pari a 2,36 (normalizzato), in miglioramento.

Per quanto riguarda gli indicatori di dipendenza finanziaria, si segnala che l'indice relativo ai mezzi di terzi sul totale impieghi rimane sostanzialmente invariato rispetto agli anni precedenti (0,9).

Per quanto relativo l'indice di disponibilità (rapporto tra l'attivo a breve e le passività correnti), rispetto al 2017 (1,1) passa a 1,2. Va rilevato che nella costruzione di questo indice sono stati esclusi i crediti esigibili oltre l'anno verso la controllante che derivano dalla conclusione nell'esercizio di alcuni interventi finanziati con i mutui pluriennali garantiti dal Comune di Venezia. Va inoltre considerato che le disponibilità liquide presenti a fine anno sono quasi esclusivamente relative alle economie derivate dagli interventi ultimati e finanziati con i citati mutui pluriennali oltre alle riscossioni dei fitti Erp non ancora riversate al Comune.

L'erogazione di liquidità da parte dell'Amministrazione comunale è regolare: come conseguenza si rileva la mancanza di cessioni di credito, come per l'anno 2017, oltre all'assenza di oneri finanziari di altra natura per esigenze di cassa e la presenza di una modesta quota di proventi da conti correnti.

Analizzando gli indici di indebitamento della società, il rapporto fra patrimonio netto e debiti onerosi rimane come per il 2016 a 0,1, mentre il rapporto fra debiti onerosi e capitale investito scende leggermente all'88,1% (-0,8%). Questo in quanto nel corso del 2018 non ci sono state operazioni particolari che hanno inciso sugli aggregati interessati a questi rapporti.

Aumenta leggermente il patrimonio netto che, a seguito del risultato positivo dell'esercizio in corso, passa da 4.250 mila euro alla fine del 2017 a 4.386 a fine 2018. Poiché il capitale sociale è pari a 3.706 mila euro, residuano riserve e utile per 680 mila euro. La posizione finanziaria netta è a debito per 25.415 migliaia di euro (27.851 nel 2017). La differenza rispetto al passato esercizio deriva dal rimborso delle quote di mutuo avvenute nel corso del 2018 (considerando anche l'estinzione lo scorso esercizio del debito finanziario collegato al mutuo Piruea).

La redditività sul capitale investito è poco superiore allo zero (0,3%), comunque in crescita rispetto allo scorso anno (+0,3%).

Vengono tralasciate analisi relative ad altri indici di redditività in quanto storicamente e per caratteristiche strutturali della società, sono tendenzialmente prossimi allo zero.

Infine, la differenza tra giorni medi di dilazione incassi e di dilazione pagamenti è quasi a zero, in fase di normalizzazione rispetto agli anni scorsi.

Si segnala che, anche in ottemperanza all'informativa richiesta dall'art. 2428 comma 3 punto 6 bis del Codice civile, negli eventuali utilizzi temporanei di liquidità si è ricorso esclusivamente a depositi bancari, prestiti infragruppo e altri titoli a elevato grado di liquidità. L'obiettivo è quello di ottenere il maggior rendimento possibile, compatibilmente con un rischio minimale di perdita in conto capitale. Va infatti ricordato che la liquidità investita deriva dall'erogazione dei mutui Bei, che è dedicata ai soli interventi finanziati dai mutui a copertura della quota parte dei costi non ancora sostenuti. Vista la natura degli emittenti dei titoli/controparti, si ritiene minimo il rischio di insolvenza del debitore e di illiquidità e quindi non necessario ricorrere a strumenti di copertura.

Per quanto riguarda l'indebitamento finanziario, permane elevata la dimensione dei finanziamenti a lungo termine, ossia i mutui contratti per l'esecuzione di alcune opere da realizzare sul territorio (interamente garantiti da fidejussione del Comune di Venezia). In tutti i casi si tratta di finanziamenti a tasso fisso per i quali non sussiste un rischio tasso in quanto gli oneri finanziari sono contrattualmente riaddebitati all'Amministrazione comunale. Per quanto riguarda i finanziamenti bancari a breve (con la forma tecnica dell'anticipo su fatture), si precisa che sono stati tutti azzerati ormai da qualche anno. È stato estinto a giugno 2018 il mutuo chirografario a tasso fisso della durata di 36 mesi per euro 600 mila contratto nel 2015, diretto a finanziare parzialmente l'acquisto degli immobili Piruea in via Bembo al Lido.

Non sono stati sottoscritti contratti derivati, né di natura speculativa, né a copertura di rischi su tassi o altri rischi finanziari.

Relativamente al rischio di credito nei confronti dei clienti, va ricordato che i crediti commerciali vantati dalla società sono quasi esclusivamente verso il Comune di Venezia.

TABELLA 1C

Cash flow (in euro).

descrizione	2018	2017	variazione assoluta 2018-2017	variazione % 2018-2017
risultato netto	136.412	28.386	108.026	380,6
ammortamenti e svalutazioni	230.212	47.943	182.269	380,2
accantonamento fondi	33.698	119.641	(85.943)	(71,8)
accantonamento trattamento di fine rapporto	10.599	14.046	(3.477)	(24,5)
totale	410.921	210.015	200.906	95,7

TABELLA 1D

Situazione patrimoniale riclassificata in base alla struttura finanziaria (in euro).

attività	2018	2017
immobilizzazioni materiali	1.847.890	1.971.903
immobilizzazioni immateriali	7.194	20.827
immobilizzazioni finanziarie	742.389	797.127
totale attivo immobilizzato	2.597.473	2.789.858
rimanenze di magazzino	22.985.176	24.542.749
crediti operativi	38.184.322	46.963.923
totale attivo circolante operativo	61.169.498	71.506.672
crediti e attività finanziarie	1.268.933	1.250.181
disponibilità liquide	5.834.473	5.048.233
totale attivo circolante finanziario	7.103.406	6.298.413
totale attivo	70.870.376	80.594.943

passività e patrimonio netto	2018	2017
patrimonio netto	4.386.400	4.249.988
fondo imposte differite	0	0
fondo rischi e oneri	260.137	305.715
fondo Tfr	577.392	663.425
debiti operativi	33.127.981	41.226.521
totale passivo di terzi operativo	33.965.509	42.195.660
debiti finanziari a medio lungo	30.931.761	32.518.370
debiti finanziari a breve	1.586.707	1.630.925
totale passivo di terzi finanziario	32.518.467	34.149.295
totale passivo	70.870.376	80.594.943

TABELLA 1E

Situazione patrimoniale riclassificata in base al grado di liquidità (in euro).

attività	2018	2017
capitale circolante netto	7.848.801	7.558.251
attività immobilizzate	28.042.395	29.866.466
ratei e risconti attivi	31.770	34.602
totale	35.922.566	37.459.318

passività	2018	2017
passività a m/l termine	31.509.152	33.181.795
patrimonio netto	4.386.400	4.249.988
ratei e risconti passivi	27.014	27.536
totale	35.922.567	37.459.318

TABELLA 1F

Indicatori finanziari.

indicatore	2018	2017	2016	2015
patrimonio netto + debiti ml / totale imm. op. netti	19,9	19,3	19,6	19,6
passivo di terzi / totale impieghi	0,9	0,9	1,0	1,0
attività a breve / passività a breve	1,2	1,1	1,6	1,6
dilazione media clienti	191	98	268	282
dilazione media fornitori	200	291	176	215
patrimonio netto / debiti onerosi	0,1	0,1	0,1	0,1
debiti onerosi / capitale investito	88,1%	88,9%	89,5%	88,9%
marginale operativo netto / totale capitale investito	0,3%	0,0%	(0,8%)	(0,1%)

TABELLA 1G

Indicatori economico patrimoniali (in migliaia di euro).

indicatore	2018	2017	2016	2015
valore della produzione	17.856	16.167	19.444	19.160
valore aggiunto	3.807	4.037	4.136	4.456
marginie operativo lordo	377	163	(56)	48
marginie operativo netto	113	(4)	(321)	(28)
ammortamenti e svalutazioni	230	48	129	71
cash flow	411	210	(158)	115
risultato d'esercizio	136	28	(435)	27
patrimonio netto	4.386	4.250	4.222	4.657
posizione finanziaria	(25.415)	(27.851)	(28.763)	(29.367)
totale attivo immobilizzato	2.597	2.790	2.368	2.506
capitale circolante operativo netto	28.042	30.280	31.542	32.398
debiti onerosi	32.518	34.149	35.827	37.445

Bilancio d'esercizio al 31/12/2018

dati anagrafici

sede in	VENEZIA
codice fiscale	02997010273
numero Rea	VENEZIA271927
P.I.	02997010273
capitale sociale uuro	3.706.000,00 i.v.
forma giuridica	SOCIETÀ PER AZIONI
settore di attività prevalente (ATECO)	
società in liquidazione	no
società con socio unico	no
società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
appartenenza a un gruppo	no
denominazione della società capogruppo	
paese della capogruppo	
numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Bilancio al 31 dicembre 2018

Stato patrimoniale: attivo

importi in euro

ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	5.808	20.828
7) altre	1.387	0
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	1.820.512	1.922.916
4) altri beni	27.378	48.987
totale immobilizzazioni materiali	1.847.890	1.971.903
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	83.178	83.178
d-bis) altre imprese	31.113	42.696
totale partecipazioni (1)	114.291	125.874
2) crediti		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	50.000	0
totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	50.000	0
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	273.640	236.965
esigibili oltre l'esercizio successivo	354.458	434.288
totale crediti verso altri	628.098	671.253
totale crediti	678.098	671.253
totale immobilizzazioni finanziarie (III)	792.389	797.127
totale immobilizzazioni (B)	2.647.474	2.789.858
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
3) lavori in corso su ordinazione	22.393.075	23.754.364
5) acconti	592.101	788.385
totale rimanenze	22.985.176	24.542.749

ATTIVO	31/12/2018	31/12/2017
II) Crediti		
1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	240.035	257.645
totale crediti verso clienti	240.035	257.645
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	10.342.073	16.718.373
esigibili oltre l'esercizio successivo	26.714.299	27.736.912
totale crediti verso controllanti	37.056.372	44.455.285
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	528.089	1.397.922
totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	528.089	1.397.922
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	200.277	743.662
totale crediti tributari	200.277	743.662
5-ter) imposte anticipate	14.754	38.349
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	52.578	25.509
esigibili oltre l'esercizio successivo	10.445	10.949
totale crediti verso altri	63.023	36.458
totale crediti	38.102.550	46.929.321
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
6) altri titoli	1.268.933	1.250.181
totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.268.933	1.250.181
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	5.834.401	5.048.082
3) danaro e valori in cassa	72	151
totale disponibilità liquide	5.834.473	5.048.233
totale attivo circolante (C)	68.191.132	77.770.484
D) RATEI E RISCONTI	31.770	34.602
TOTALE ATTIVO	70.870.376	80.594.944

Stato patrimoniale: passivo

importi in euro

PASSIVO	31/12/2018	31/12/2017
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	3.706.000	3.706.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	55.076	55.076
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	440.435	439.016
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
varie altre riserve	48.475	21.509
totale altre riserve	48.475	21.509
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	0	0
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	136.412	28.386
perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
totale patrimonio netto	4.386.398	4.249.987
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	35.000	0
2) per imposte, anche differite	15.548	15.548
4) altri	209.589	290.167
totale fondi per rischi e oneri (B)	260.137	305.715
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	577.392	663.425
D) DEBITI		
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	1.586.804	1.630.925
esigibili oltre l'esercizio successivo	30.931.663	32.518.370
totale debiti verso banche (4)	32.518.467	34.149.295
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	597.638	755.143
totale acconti (6)	597.638	755.143
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	6.843.356	7.263.963
totale debiti verso fornitori (7)	6.843.356	7.263.963
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	23.836.605	31.373.943

PASSIVO	31/12/2018	31/12/2017
esigibili oltre l'esercizio successivo	557.895	428.634
totale debiti verso controllanti (11)	24.394.500	31.802.577
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	626.284	634.777
totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti (11-bis)	626.284	634.777
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	122.148	150.321
totale debiti tributari (12)	122.148	150.321
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	201.781	192.193
totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	201.781	192.193
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	305.425	386.682
esigibili oltre l'esercizio successivo	9.836	13.330
totale altri debiti (14)	315.261	400.012
totale debiti (D)	65.619.435	75.348.281
E) RATEI E RISCONTI	27.014	27.536
TOTALE PASSIVO	70.870.376	80.594.944

Conto economico

importi in euro

	31/12/2018	31/12/2017
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	17.854.002	46.466.498
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-1.361.290	-31.882.424
5) altri ricavi e proventi		
altri	1.363.183	1.583.392
totale altri ricavi e proventi	1.363.183	1.583.392
totale valore della produzione	17.855.895	16.167.466
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	4.248	4.243
7) per servizi	13.828.107	11.887.221
8) per godimento di beni di terzi	200.559	224.569
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	2.456.108	2.805.111
b) oneri sociali	742.508	852.883
c) trattamento di fine rapporto	193.304	212.624
e) altri costi	37.873	3.038
totale costi per il personale	3.249.793	3.873.656
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	19.942	17.850
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	22.334	30.093
d) svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	187.935	0
totale ammortamenti e svalutazioni	230.211	47.943
12) accantonamenti per rischi	33.698	119.641
14) oneri diversi di gestione	15.974	14.583
totale costi della produzione	17.742.590	16.171.856
differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	113.305	-4.390
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
altri	23.369	5.367
totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	23.369	5.367
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	18.753	18.752
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllanti	1.427.279	1.489.794

	31/12/2018	31/12/2017
altri	39.506	26.519
totale proventi diversi dai precedenti	1.466.785	1.516.313
totale altri proventi finanziari	1.508.907	1.540.432
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	1.432.267	1.538.028
totale interessi e altri oneri finanziari	1.432.267	1.538.028
totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	76.640	2.404
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ E PASSIVITÀ FINANZIARIE:		
19) svalutazioni:		
a) di partecipazioni	11.583	0
totale svalutazioni	11.583	0
totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	-11.583	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	178.362	-1.986
20) imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	18.355	7.977
imposte differite e anticipate	23.595	-38.349
totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	41.950	-30.372
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	136.412	28.386

Rendiconto finanziario

flusso reddituale con metodo indiretto

importi in euro

	esercizio corrente	esercizio precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
utile (perdita) dell'esercizio	136.412	28.386
imposte sul reddito	41.950	(30.372)
interessi passivi/(attivi) (dividendi)	(76.640)	(2.404)
0	0	0
(plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	66	0
1. Utile/(perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	101.788	(4.390)
<i>rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
accantonamenti ai fondi	79.297	130.613
ammortamenti delle immobilizzazioni	42.276	47.943
svalutazioni per perdite durevoli di valore	11.583	0
rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	187.935	0
<i>totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	321.091	178.556
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	422.879	174.166
<i>variazioni del capitale circolante netto</i>		
decremento/(incremento) delle rimanenze	1.557.573	31.229.462
decremento/(incremento) dei crediti verso clienti	(23.178)	489.023
incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	(420.607)	(3.591.064)
decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	2.832	18.315
incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	(522)	(1.296)
altri decrementi/(altri incrementi) del capitale circolante netto	952.519	(26.818.919)
<i>totale variazioni del capitale circolante netto</i>	2.068.617	1.325.521
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	2.491.496	1.499.687
<i>altre rettifiche</i>		
interessi incassati/(pagati)	76.640	2.404
(imposte sul reddito pagate)	(9.866)	(33.707)
dividendi incassati	0	0
(utilizzo dei fondi)	(210.908)	(85.928)

	esercizio corrente	esercizio precedente
altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>totale altre rettifiche</i>	(114.134)	(117.231)
flusso finanziario dell'attività operativa (A)	2.347.362	1.382.456
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>immobilizzazioni materiali</i>		
(investimenti)	(111.159)	0
disinvestimenti	212.838	83
<i>immobilizzazioni immateriali</i>		
(investimenti)	(6.375)	(99)
disinvestimenti	0	0
<i>immobilizzazioni finanziarie</i>		
(investimenti)	(6.845)	(470.273)
disinvestimenti	0	0
<i>attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(investimenti)	(18.752)	(18.752)
disinvestimenti	0	0
(acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(69.707)	(489.041)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>mezzi di terzi</i>		
incremento/(decremento) debiti a breve verso banche	0	(46.902)
accensione finanziamenti	0	0
(rimborso finanziamenti)	(1.630.828)	(1.630.968)
<i>mezzi propri</i>		
aumento di capitale a pagamento	0	0
(rimborso di capitale)	(1)	(3)
cessione (acquisto) di azioni proprie	0	0
(dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.630.829)	(1.677.873)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	786.240	(784.458)
effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
depositi bancari e postali	5.048.082	5.831.971
assegni	0	0
denaro e valori in cassa	151	720

	esercizio corrente	esercizio precedente
totale disponibilità liquide a inizio esercizio	5.048.233	5.832.691
di cui non liberamente utilizzabili	0	0
disponibilità liquide a fine esercizio		
depositi bancari e postali	5.834.401	5.048.082
assegni	0	0
denaro e valori in cassa	72	151
totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.834.473	5.048.233
di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota integrativa al bilancio di esercizio al 31 dicembre 2018

Premessa

Il bilancio chiuso al 31/12/2018 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice civile.

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria, e del risultato economico dell'esercizio.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Criteri di redazione

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza e in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi e i costi nel rispetto della competenza temporale, e indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Criteria di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

I diritti di brevetto industriale e i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza. In particolare, i costi sostenuti per il software acquistato all'esterno sono ammortizzati in tre anni a quote costanti; in cinque anni a quote costanti nel caso del sistema gestionale integrato, che oltre alle licenze a tempo indeterminato comprende i costi relativi allo studio e alla realizzazione personalizzata del sistema.

La durata dell'ammortamento dei costi sostenuti per migliorie su beni di terzi in locazione è effettuato considerando il periodo minore tra quello di utilità futura delle spese sostenute e quello residuo della locazione, tenuto conto dell'eventuale periodo di rinnovo.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice civile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, si è proceduto alla determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione. Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

In particolare le immobilizzazioni non strumentali per l'attività della società, che costituiscono un investimento a carattere accessorio e meglio descritte nel proseguo del documento, non sono ammortizzate. Nello specifico, tali immobilizzazioni sono destinate alla gestione per finalità di politiche a sostegno della residenza.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato, escluso il caso dei fabbricati non strumentali.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- Investimenti non strumentali 0%
- Attrezzatura per indagini 15%
- Costruzioni leggere 20%
- Macchinari, apparecchi e attrezzatura varia 15%
- Arredamento 15%
- Mobili e macchine ordinarie d'ufficio 12%
- Macchine d'ufficio elettromeccaniche ed elettroniche 20%
- Autovetture motoveicoli e simili 20%
- Beni di modico valore 100%.

Partecipazioni

Le partecipazioni sono classificate nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della loro destinazione.

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

Partecipazioni immobilizzate

Le partecipazioni immobilizzate, quotate e non quotate, sono state valutate attribuendo a ciascuna partecipazione il costo specificamente sostenuto.

Ai sensi dell'art. 2426, punto 3 del Codice civile, in presenza di perdite durevoli di valore, definite e determinate sulla base dell'OIC 21 par. da 31 a 41, si procede alla rettifica del costo.

Partecipazioni non immobilizzate

Le partecipazioni che non costituiscono immobilizzazioni sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto e il valore di presunto realizzo desunto dall'andamento del mercato.

Rimanenze

I lavori in corso su ordinazione, sia di durata inferiore ai 12 mesi che ultrannuale, ricorrendo le condizioni di cui all'OIC 23 par da 43 a 46, sono stati valutati adottando il criterio della percentuale di completamento, e pertanto sono stati iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati.

La percentuale di avanzamento è determinata in base al metodo dei costi sostenuti per tutti i lavori in corso su ordinazione iniziati antecedentemente al 2018. Per i lavori in corso su ordinazione iniziati nel 2018, si è adottato il metodo delle ore lavorate in quanto ritenuto più rappresentativo dell'avanzamento del valore aggiunto della commessa rispetto all'attività propria della società.

Gli acconti corrisposti dal committente in corso d'opera sulla base degli stati di avanzamento certificati, sono contabilizzati tra i ricavi, essendo certo il corrispettivo fatturato.

Gli acconti corrisposti dal committente in corso d'opera in modo svincolato dagli stati di avanzamento certificati, sono contabilizzati fra i debiti alla voce acconti o debiti verso controllanti.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del Codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del Codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei crediti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate in presenza di ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi/costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi/costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Rappresentano le passività connesse agli accantonamenti per i trattamenti previdenziali integrativi e per le indennità una tantum spettanti a lavoratori dipendenti, autonomi e collaboratori, in forza di legge o di contratto, al momento della cessazione del rapporto.

L'accantonamento dell'anno è stato determinato, anche in base a stime, in modo da consentire il progressivo adeguamento del relativo fondo alla quota complessivamente maturata alla fine dell'esercizio.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del Codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del Codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi). Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

Si è inoltre tenuto conto del 'fattore temporale' di cui all'art. 2426, comma 1 numero 8, operando l'attualizzazione dei debiti scadenti oltre i 12 mesi nel caso di differenza significativa tra tasso di interesse effettivo e tasso di mercato.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Le transazioni economiche e finanziarie con società del gruppo e con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi.

Informazioni sullo stato patrimoniale

Attivo

Crediti verso soci

L'ammontare dei crediti vantati verso i soci per i versamenti dovuti alla data di chiusura dell'esercizio è pari ad € 0 (€ 0 nel precedente esercizio), di cui € 0 richiamati.

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 7.195 (€ 20.828 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci delle immobilizzazioni immateriali sono descritti nella tabella sottostante.

I diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere di ingegno fanno riferimento a software che sono ammortizzati in 3 anni, tranne le licenze e i costi capitalizzati relativamente al sistema gestionale, che sono ammortizzati in 5 anni.

	costi di impianto e di ampliamento	concessioni, licenze, marchi e diritti simili	altre immobilizzazioni immateriali	totale immobilizzazioni immateriali
<i>valore di inizio esercizio</i>				
costo	15.890	2.135.603	193.789	2.345.282
ammortamenti (fondo ammortamento)	15.890	2.114.775	193.789	2.324.454
valore di bilancio	0	20.828	0	20.828
<i>variazioni nell'esercizio</i>				
incrementi per acquisizioni	0	4.295	2.080	6.375
decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	99	0	99
ammortamento dell'esercizio	0	19.249	693	19.942
altre variazioni	0	33	0	33
totale variazioni	0	-15.020	1.387	-13.633
<i>valore di fine esercizio</i>				
costo	15.890	2.139.799	195.869	2.351.558
ammortamenti (fondo ammortamento)	15.890	2.133.991	194.482	2.344.363
valore di bilancio	0	5.808	1.387	7.195

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 1.847.890 (€ 1.971.903 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci delle immobilizzazioni materiali sono descritti nella tabella sottostante.

Gli investimenti dell'esercizio sono tutti riconducibili a costi per acquisizioni di beni imputati direttamente all'attivo patrimoniale, mentre le diminuzioni intervenute corrispondono alle cessioni avvenute nel 2018.

Per effetto dell'operazione immobiliare Piruea, tra i fabbricati non strumentali troviamo il costo di acquisto di due complessi immobiliari a Lido di Venezia composti originariamente da 28 appartamenti. Tali complessi sono stati acquisiti in forza di contratti sottoscritti con l'Amministrazione comunale, la quale ha ceduto a Insula i diritti d'opzione all'acquisto dal costruttore ad un prezzo calmierato. Scopo del contratto con l'Amministrazione comunale è la gestione del complesso per finalità di politiche a sostegno della residenza, attraverso la pubblicazione di bandi esperiti dall'assessorato Politiche della residenza. Tale immobilizzazione non viene ammortizzata in quanto considerata bene in gestione, con caratteristiche di patrimonialità non strumentale all'attività societaria per natura e destinazione. Per le stesse ragioni non viene scorporato il costo dei terreni.

Nell'anno si è proceduto alla vendita di una unità immobiliare. Considerata le tre vendite degli anni precedenti, attualmente gli alloggi in patrimonio della società sono 24.

Gli ammortamenti imputati nell'esercizio ammontano a 22.334 e sono stati calcolati su tutti i cespiti ammortizzabili al 31/12/2018 applicando le aliquote evidenziate nei principi contabili e criteri di valutazione, ritenute rappresentative della vita tecnico-economica delle immobilizzazioni.

Nessuna immobilizzazione ha subito rivalutazioni o svalutazioni nel corso del presente o dei precedenti esercizi.

	terreni e fabbricati	impianti e macchinario	altre immobilizzazioni materiali	totale immobilizzazioni materiali
<i>valore di inizio esercizio</i>				
costo	1.922.916	1.496.840	1.311.686	4.731.442
ammortamenti (fondo ammortamento)	0	1.496.840	1.262.699	2.759.539
valore di bilancio	1.922.916	0	48.987	1.971.903
<i>variazioni nell'esercizio</i>				
incrementi per acquisizioni	0	0	725	725
decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	102.404	0	0	102.404
ammortamento dell'esercizio	0	0	22.334	22.334
totale variazioni	-102.404	0	-21.609	-124.013
<i>valore di fine esercizio</i>				
costo	1.820.512	1.496.840	1.312.411	4.629.763
ammortamenti (fondo ammortamento)	0	1.496.840	1.285.033	2.781.873
valore di bilancio	1.820.512	0	27.378	1.847.890

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 114.291 (€ 125.874 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella sottostante tabella.

Le partecipazioni si riferiscono:

- per € 31.113 alla partecipazione non qualificata (15%) nella società Porto Marghera servizi ingegneria scarl (Pmsi), acquisita nel corso del 2006. Tale partecipazione ha un costo di acquisto pari ad € 75.000 ed è stata svalutata nel corso dei precedenti esercizi per € 32.304. Nel presente esercizio, essendo in presenza di una perdita durevole di valore della partecipazione, rilevata dalla riduzione del patrimonio netto della partecipata e dalla presenza di una proposta di acquisto della partecipazione al valore del patrimonio netto, si è proceduto ad una ulteriore svalutazione di € 11.583;
- per € 83.178 al costo di acquisto di una partecipazione non qualificata (3%) di Venis spa, società appartenente al gruppo Comune di Venezia. Tale acquisizione è stata disposta attraverso un atto di indirizzo del Comune di Venezia nel 2014, finalizzato all'efficientamento delle proprietà comunali, mediante cessione di quote da Actv spa a favore di Insula, Ames e Vela del 3% ciascuna di Venis spa. La partecipazione non ha subito svalutazioni nel corso del presente o dei precedenti esercizi.

	partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	partecipazioni in altre imprese	totale partecipazioni
<i>valore di inizio esercizio</i>			
costo	83.178	42.696	125.874
valore di bilancio	83.178	42.696	125.874
<i>variazioni nell'esercizio</i>			
svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	11.583	11.583
<i>valore di fine esercizio</i>			
costo	83.178	31.113	114.291
valore di bilancio	83.178	31.113	114.291

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a € 678.098 (€ 671.253 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	importo nominale iniziale	fondo svalutazione iniziale	valore netto iniziale	accantonamenti al fondo svalutazione	utilizzi del fondo svalutazione
Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili entro esercizio successivo	0	0	0	0	0
Verso altri esigibili entro esercizio successivo	236.965	0	236.965	0	0
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	434.288	0	434.288	0	0
totale	671.253	0	671.253	0	0

	(svalutazioni)/ ripristini di valore	riclassificato da/(a) altre voci	altri movimenti incrementi/ (decrementi)	importo nominale finale	fondo svalutazione finale	valore netto finale
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti esigibili entro esercizio successivo	0	0	50.000	50.000	0	50.000
verso altri esigibili entro esercizio successivo	0	0	36.675	273.640	0	273.640
verso altri esigibili oltre esercizio successivo	0	0	-79.830	354.458	0	354.458
totale	0	0	6.845	678.098	0	678.098

I crediti verso imprese sottoposte al controllo della controllante si riferiscono ad un finanziamento temporaneo di € 50.000 effettuato nel corso dell'esercizio a favore del socio Immobiliare Veneziana srl, con un incremento rispetto all'anno scorso di € 50.000.

La composizione dei crediti immobilizzati verso altri è la seguente:

- crediti verso società consociate per € 15.000: si riferiscono a un finanziamento soci infruttifero a favore della società Porto Marghera servizi ingegneria scarl effettuato nel corso del 2010;
- crediti verso compagnie assicurative per € 196.690: si riferiscono alla polizza collettiva di capitalizzazione finanziaria a premio unico, con rivalutazione annuale del capitale, sottoscritta con Bnl Vita a copertura parziale del Tfr dei dipendenti della società;
- crediti verso la società consortile per azioni Sifa per € 416.408. Tali crediti, del valore nominale di € 444.176 derivano da una cessione di crediti vantati verso Sifa effettuata da Porto Marghera servizi ingegneria alla fine del

2017 in compensazione del corrispondente credito vantato da Insula nei confronti di Porto Marghera servizi ingegneria e precedentemente rilevato nei crediti verso clienti. Contestualmente all'atto di cessione del credito, Insula ha sottoscritto un atto che prevede che il pagamento del credito da parte di Sifa avverrà in un arco temporale pluriennale, con corresponsione di interessi contrattuali al 2%. Si è pertanto provveduto ad attualizzare il credito al tasso del 4% (tasso ritenuto di mercato) rilevando un onere di attualizzazione pari ad € 27.768.

La variazione complessiva intervenuta nell'esercizio dei crediti verso altri è pari ad € -43.155.

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi e la suddivisione per scadenza:

	valore di inizio esercizio	variazioni nell'esercizio	valore di fine esercizio	quota scadente entro l'esercizio	quota scadente oltre l'esercizio	di cui durata residua superiore a 5 anni
crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	50.000	50.000	50.000	0	0
crediti immobilizzati verso altri	671.253	-43.155	628.098	273.640	354.458	78.827
totale crediti immobilizzati	671.253	6.845	678.098	323.640	354.458	78.827

area geografica	crediti immobilizzati verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	crediti immobilizzati verso altri	totale crediti immobilizzati
ITALIA	50.000	628.098	678.098
totale	50.000	628.098	678.098

Attivo circolante

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 22.985.176 (€ 24.542.749 nel precedente esercizio).

Come evidenziato nei principi di redazione, le rimanenze relative ai lavori in corso sono determinate da due differenti schemi di contabilizzazione a seconda della modalità di corresponsione degli acconti da parte del committente. Nel caso in cui le fatture di acconto corrispondano agli stati di avanzamento certificati, la rimanenza esprime la differenza fra l'avanzamento complessivo della commessa e quanto fatturato, che è registrato fra i ricavi gestione commessa nella voce A1 del conto economico. Nel caso in cui gli acconti siano corrisposti in maniera indipendente dall'avanzamento, l'intero avanzamento è imputato a rimanenza, mentre gli acconti sono registrati nel passivo fra gli acconti o fra i debiti verso controllanti a seconda della natura del committente.

L'adozione per le commesse iniziate nel 2018 del metodo di calcolo dell'avanzamento basato sulle ore lavorate anziché sul costo, ha comportato i seguenti effetti economico patrimoniali (al netto dell'effetto imposte):

- incremento ricavi per € 350.506
- incremento patrimonio netto per € 350.506.

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio
lavori in corso su ordinazione	23.754.364	-1.361.289	22.393.075
acconti	788.385	-196.284	592.101
totale rimanenze	24.542.749	-1.557.573	22.985.176

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 38.102.550 (€ 46.929.321 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	esigibili entro l'esercizio successivo	esigibili oltre l'esercizio	valore nominale totale	(fondi rischi/ svalutazio ni)	valore netto
verso clienti	441.199	0	441.199	201.164	240.035
verso controllanti	10.571.414	26.714.299	37.285.713	229.341	37.056.372
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	528.089	0	528.089	0	528.089
crediti tributari	200.277	0	200.277		200.277
imposte anticipate			14.754		14.754
verso altri	52.578	10.445	63.023	0	63.023
totale	11.793.557	26.724.744	38.533.055	430.505	38.102.550

I crediti verso controllanti si riferiscono esclusivamente al Comune di Venezia, come committente dei lavori in corso su ordinazione e di altre attività. Tale voce accoglie i crediti per fatture emesse, i crediti per fatture da emettere relativi a interventi in corso e ultimati, i crediti per costi sostenuti relativamente all'operazione immobiliare Piruea e, per il 2017, i crediti per anticipazioni su future vendite immobiliari cui la società era stata incaricata.

L'operazione Piruea, oggetto di specifica convenzione, prevede che Insula, in un arco temporale delimitato, operi attraverso mandato senza rappresentanza, delle operazioni di acquisto e vendita di immobili a prezzi convenzionati a soggetti indicati e nei tempi dettati dal Comune di Venezia. In questo senso le contabilizzazioni delle voci che riguardano l'operazione transitano per conto economico solamente per la parte relativa ai compensi e oneri stabiliti contrattualmente, mentre per quanto relativo alle poste oggetto di rendicontazione finale per esborsi e introiti sostenuti da Insula si prevede l'iscrizione rispettivamente tra i crediti e i debiti verso controllante e mandante dell'operazione.

La diminuzione registrata dai crediti verso controllante (€ -7.398.913) è in buona parte connessa alla restituzione dell'anticipo di € 3.500.000 corrisposto dalla Società sulla vendita degli immobili di edilizia residenziale di proprietà del Comune per via dell'abbandono ad oggi dell'ipotesi di cessione degli immobili. La parte di tali crediti scadenti oltre l'esercizio non viene valutata al costo ammortizzato, come indicato nei criteri di valutazione, in quanto è prevista una loro remunerazione ad un tasso effettivo in linea con quelli di mercato.

I crediti verso controllate della controllante (tutti i soggetti sottoposti al controllo del Comune di Venezia) sono diminuiti complessivamente di € -869.833.

I crediti verso clienti sono diminuiti di € -17.610. Da rilevare che nel 2017 i crediti vantanti verso la partecipata Pmsi relativo a servizi prestati negli anni precedenti, sono stati estinti in seguito alla cessione a Insula dei crediti vantati dalla partecipata verso Sifa, con connessa riclassificazione di parte di tali crediti fra i crediti immobilizzati e soggetti ad attualizzazione (si veda in proposito quanto riportato nella sezione relativa ai crediti immobilizzati).

Per quanto riguarda la svalutazione dei crediti, si è ritenuto di operare nuovi accantonamenti al fondo svalutazione crediti verso controllanti per crediti di dubbia esigibilità. Per la stessa ragione è stato adeguato il fondo svalutazione crediti verso clienti. A fine esercizio il fondo svalutazione crediti verso controllante ammonta a € 229.341 mentre il fondo svalutazione crediti verso clienti ammonta a € 201.164.

I crediti tributari fanno riferimento per € 120.914 ad acconti corrisposti negli anni precedenti, e per € 79.363 a credito Iva. Per buona parte i crediti tributari sono compensabili nel corso del 2019.

Le attività per imposte anticipate fanno riferimento al differente valore fiscale rispetto a quello civilistico degli accantonamenti e utilizzi dei fondi per rischi e dei compensi verso amministratori non corrisposti. Si ritiene ragionevole, stante il portafoglio di lavori affidati dal Comune di Venezia di cui si è data menzione nella relazione sulla gestione, che nei prossimi anni ci sia un imponibile fiscale sufficiente a recuperare le differenze temporanee che si riverteranno. Si ritiene prudenzialmente che tale ragionevole certezza non possa essere ancora conseguita per le perdite fiscali pregresse, visto la dimensione delle stesse.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio	quota scadente entro l'esercizio	quota scadente oltre l'esercizio	di cui di durata residua superiore a 5 anni
crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	257.645	-17.610	240.035	240.035	0	0
crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	44.455.285	-7.398.913	37.056.372	10.342.073	26.714.299	19.936.556
crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	1.397.922	-869.833	528.089	528.089	0	0
crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	743.662	-543.385	200.277	200.277	0	0
attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	38.349	-23.595	14.754			
crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	36.458	26.565	63.023	52.578	10.445	0
totale crediti iscritti nell'attivo circolante	46.929.321	-8.826.771	38.102.550	11.363.052	26.724.744	19.936.556

	totale		
area geografica			ITALIA
crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	240.035	240.035	240.035
crediti verso controllanti iscritti nell'attivo circolante	37.056.372	37.056.372	37.056.372
crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	528.089	528.089	528.089
crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	200.277	200.277	200.277
attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	14.754	14.754	14.754
crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	63.023	63.023	63.023
totale crediti iscritti nell'attivo circolante	38.102.550	38.102.550	38.102.550

Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a € 1.268.933 (€ 1.250.181 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella tabella sottostante.

Si tratta di un contratto di capitalizzazione sottoscritto nel 2010 mediante polizza denominata Axa Mps Investimento Più gestita da Axa Mps Vita. La variazione dell'anno è relativa alla rivalutazione di esercizio. La polizza consente di costituire un capitale rivalutabile annualmente in funzione del rendimento ottenuto dalla Gestione interna separata mpv12.

	valore di inizio esercizio	variazioni nell'esercizio	valore di fine esercizio
altri titoli non immobilizzati	1.250.181	18.752	1.268.933
totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	1.250.181	18.752	1.268.933

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 5.834.473 (€ 5.048.233 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci sono rappresentati nella tabella sottostante.

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio
depositi bancari e postali	5.048.082	786.319	5.834.401
denaro e altri valori in cassa	151	-79	72
totale disponibilità liquide	5.048.233	786.240	5.834.473

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi sono pari a € 31.770 (€ 34.602 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio
ratei attivi	27.536	-1.623	25.913
risconti attivi	7.066	-1.209	5.857
totale ratei e risconti attivi	34.602	-2.832	31.770

Composizione dei ratei attivi:

descrizione	importo
interessi attivi verso controllante	25.913
totale	25.913

Composizione dei risconti attivi:

descrizione	importo
costi anticipati	3.774
manutenzioni, servizi diversi ecc.	2.083
totale	5.857

Informazioni sullo stato patrimoniale passivo e patrimonio netto

Patrimonio netto

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 4.386.398 (€ 4.249.987 nel precedente esercizio).
Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio netto e il dettaglio della voce "Altre riserve":

	valore di inizio esercizio	attribuzione di dividendi	altre destinazioni	incrementi
capitale	3.706.000	0	0	0
riserva da soprapprezzo delle azioni	55.076	0	0	0
riserva legale	439.016	0	0	1.419
<i>altre riserve</i>				
varie altre riserve	21.509	0	0	26.966
totale altre riserve	21.509	0	0	26.966
utile (perdita) dell'esercizio	28.386	0	-28.386	0
totale patrimonio netto	4.249.987	0	-28.386	28.385

	decrementi	riclassifiche	risultato d'esercizio	valore di fine esercizio
capitale	0	0		3.706.000
riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0		55.076
riserva legale	0	0		440.435
<i>altre riserve</i>				
varie altre riserve	0	0		48.475
totale altre riserve	0	0		48.475
utile (perdita) dell'esercizio	0	0	136.412	136.412
totale patrimonio netto	0	0	136.412	4.386.398

descrizione	importo
riserva facoltativa	48.475
totale	48.475

Il capitale sociale al termine dell'esercizio ammonta ad € 3.706.000 ed è costituito da 370.600 azioni ordinarie del valore nominale di euro 10 cadauna. Il Comune di Venezia possiede 267.328 azioni (pari al 72,14% del capitale), Veritas 91.660 azioni (24,73% del capitale), Avm 7.412 azioni (2% del capitale) e Immobiliare veneziana srl 4.200 azioni (1,13% del capitale).

Il fondo sovrapprezzo delle azioni, pari ad € 55.076, è quanto residua dal sovrapprezzo collegato all'aumento del capitale sociale del 2008 e sottoscritto dal Comune di Venezia.

La riserva legale, pari ad € 440.435, non avendo raggiunto il quinto del capitale sociale, non è disponibile se non per la copertura di eventuali perdite.

Disponibilità e utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del Codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuitività, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	importo	origine/natura	possibilità di utilizzazione	quota disponibile	riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi – per copertura perdite	riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi – per altre ragioni
capitale	3.706.000	CAPITALE		0	0	0
riserva da sovrapprezzo delle azioni	55.076	CAPITALE	A-B	55.076	0	0
riserva legale	440.435	UTILI	B	440.435	0	0
<i>altre riserve</i>						
varie altre riserve	48.475	UTILI	A-B-C	48.475	434.933	0
totale altre riserve	48.475	UTILI		48.475	434.933	0
totale	4.249.986			543.986	434.933	0
quota non distribuibile				495.511		
residua quota distribuibile				48.475		

legenda

A: per aumento di capitale

B: per copertura perdite

C: per distribuzione ai soci

D: per altri vincoli statutari

E: altro

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 260.137 (€ 305.715 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	fondo per imposte anche differite	strumenti finanziari derivati passivi	altri fondi	totale fondi per rischi e oneri
valore di inizio esercizio	0	15.548	0	290.167	305.715
<i>variazioni nell'esercizio</i>					
accantonamento nell'esercizio	35.000	0	0	33.698	68.698
utilizzo nell'esercizio	0	0	0	114.276	114.276
totale variazioni	35.000	0	0	-80.578	-45.578
valore di fine esercizio	35.000	15.548	0	209.589	260.137

Nella tabella seguente viene fornito il dettaglio relativo ai fondi per imposte anche differite:

	fondo imposte	totale fondi per imposte anche differite
valore di inizio esercizio	15.548	15.548
accantonamenti nell'esercizio	0	0
utilizzo nell'esercizio	0	0
valore di fine esercizio	15.548	15.548

Il fondo imposte è connesso con un contenzioso con l'Agenzia delle entrate ed è relativo agli avvisi di accertamento ricevuti nel corso del 2008 a seguito dell'attività di verifica eseguita dalla Guardia di finanza nel 2007. Tali avvisi hanno riguardato il mancato riconoscimento dell'aliquota iva agevolata al 10% sull'addebito al Comune di Venezia della remunerazione per le attività di coordinamento effettuate (fee) per gli anni 2001-2005 e il mancato riconoscimento della deducibilità di alcuni costi dalle imposte dirette per l'anno 2005. L'importo complessivo degli avvisi di accertamento fra maggiori imposte, sanzioni e interessi è stato pari a migliaia di euro 2.319. In relazione ai citati accertamenti, l'agente di riscossione ha notificato delle cartelle di pagamento nell'agosto 2009 per un importo totale di migliaia di euro 698. Il dibattimento avvenuto sia in commissione provinciale tributaria, sia in appello ha interamente accolto la posizione della società. Il ricorso dell'Agenzia delle entrate contro la sentenza d'appello è stato dibattuto presso la Corte di Cassazione il giorno 24 novembre 2017. L'esito del dibattimento, completamente favorevole alla società, è stato notificato nel corso del 2018, con la condanna all'Agenzia delle Entrate al risarcimento delle spese legale.

Il fondo imposte, pertanto, fa esclusivo riferimento alla mancata deducibilità dalle imposte dirette di alcuni costi

sostenuti nel 2005. Si ritiene sufficiente il valore del fondo a inizio esercizio e conseguentemente non sono stati effettuati accantonamenti nell'anno.

Non è presente il "Fondo per imposte differite", in quanto non se ne sono realizzati i presupposti.

Nella tabella seguente viene fornito il dettaglio relativo agli altri fondi:

	fondo rischi	fondo rischi e oneri su commessa	totale altri fondi
valore di inizio esercizio	96.372	193.795	290.167
accantonamenti nell'esercizio	33.698	0	33.698
utilizzo nell'esercizio	65.285	48.991	114.276
valore di fine esercizio	64.785	144.804	209.589

Il fondo rischi diversi è iscritto in via prudenziale a copertura di possibili oneri emergenti da controversie e contenziosi e riguarda integralmente le potenziali spese legali e risarcimenti derivanti dall'esecuzione degli interventi sul territorio e altre attività operative svolte dalla società.

Il fondo rischi ed oneri su commessa è iscritto in via prudenziale a copertura di rischi contrattuali nella gestione delle commesse e per le passività potenziali emergenti dal mancato riconoscimento di parte degli importi che costituiscono la valorizzazione delle rimanenze finali dei lavori in corso di esecuzione.

T.F.R.

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 577.392 (€ 663.425 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
valore di inizio esercizio	663.425
<i>variazioni nell'esercizio</i>	
accantonamento nell'esercizio	10.599
utilizzo nell'esercizio	96.632
totale variazioni	-86.033
valore di fine esercizio	577.392

Debiti

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi € 65.619.435 (€ 75.348.281 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	valore di inizio esercizio	variazioni nell'esercizio	valore di fine esercizio
debiti verso banche	34.149.295	-1.630.828	32.518.467
acconti	755.143	-157.505	597.638
debiti verso fornitori	7.263.963	-420.607	6.843.356
debiti verso controllanti	31.802.577	-7.408.077	24.394.500
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	634.777	-8.493	626.284
debiti tributari	150.321	-28.173	122.148
debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	192.193	9.588	201.781
altri debiti	400.012	-84.751	315.261
totale	75.348.281	-9.728.846	65.619.435

Va in premessa distinto l'indebitamento in due tipologie, a seconda del reale effetto sulla struttura finanziaria della società: da un lato, infatti, abbiamo l'indebitamento finanziario verso le banche e i debiti di natura commerciale verso i fornitori, l'erario, gli istituti previdenziali, il personale; dall'altro, i debiti derivanti dal rapporto con la controllante, debiti che solo in minima parte hanno una reale natura finanziaria, mentre nella parte predominante rappresentano delle partite iscritte nel passivo dello stato patrimoniale in ossequio a quanto prescritto dai principi contabili e dal Codice civile relativamente ai criteri di contabilizzazione dei lavori in corso su ordinazione.

Più nello specifico, i debiti verso banche, pari ad € 32.518.467 si riferiscono al capitale residuo dei mutui erogati dalla Banca europea per gli investimenti e dalla Banca Friuladria per il finanziamento della realizzazione della nuova porta del Lido, del Pio loco delle Penitenti a Cannaregio, dell'ex istituto Stefanini a Mestre e di altri interventi inseriti nell'elenco 2008 dei lavori pubblici. Nel corso dell'anno sono stati effettuati solo rimborsi e nessuna nuova erogazione. I mutui Bei e Friuladria sottoscritti hanno scadenza tra il 2032 e il 2034, con rimborso a rate semestrali costanti calcolate a tasso fisso agevolato. Il capitale e gli interessi sono garantiti, per l'intera durata dei mutui, da fidejussione del Comune di Venezia. Va inoltre rilevato che per la realizzazione degli interventi citati sono state sottoscritte apposite convenzioni con il Comune di Venezia che prevedono l'obbligazione da parte del Comune al rimborso del costo dell'opera, pari al valore in conto capitale dei mutui erogati, e il pagamento degli interessi per dilazione di pagamento con termini di pagamento pari a quelli delle rate dei mutui, garantendo pertanto la provvista per il rimborso delle rate di ammortamento dei mutui.

I debiti verso fornitori si riferiscono a prestazioni relative agli interventi gestiti dalla società, con un decremento complessivo di € -420.607 rispetto all'esercizio precedente.

I debiti per acconti fanno riferimento alle anticipazioni contrattuali corrisposte dalla controllante Comune di Venezia nel caso in cui Insula riconosca a sua volta all'appaltatore l'anticipazione prevista dalla legge. Il credito di Insula verso il fornitore è registrato fra gli acconti dell'attivo nella voce relativa alle rimanenze.

I debiti verso controllanti, in diminuzione complessivamente rispetto al precedente esercizio per € -7.408.077 fanno riferimento per € 21.872.192 agli importi corrisposti in corso d'opera dal Comune di Venezia quale committente dei lavori in corso su ordinazione in modo svincolato dagli stati di avanzamento certificati; per € 1.416.837 a incassi di canoni di locazioni degli immobili di proprietà comunale da riversare all'Amministrazione; per € 557.895 ad introiti ricevuti da fitti e cessioni degli immobili in gestione in merito all'operazione immobiliare Piruea, dove il comune agisce come mandante; per € 547.576 per anticipazioni relative a pagamenti da effettuare da parte di Insula in nome e per conto del Comune di Venezia e relative al settore residenza. Si rinvia a quanto riportato tra i "Crediti verso controllante" in relazione all'operazione immobiliare Piruea.

Come già evidenziato, per quanto riguarda i citati debiti verso controllante per gli acconti corrisposti, va rilevato che tale importo è bilanciato dal valore delle rimanenze dei lavori in corso su ordinazione iscritti nell'attivo patrimoniale e non ha pertanto impatto sulla posizione finanziaria della società in quanto non determina flussi di pagamento. Tali acconti sono registrati fra i debiti in quanto corrisposti in modo svincolato dall'effettivo avanzamento dei lavori in corso su ordinazione. Pertanto, come già sottolineato nella parte relativa ai principi contabili e criteri di valutazione, non hanno le caratteristiche per poter essere iscritti fra i ricavi durante la fase di realizzazione ma solo al momento della conclusione delle opere pluriennali.

I debiti verso controllanti scadenti oltre l'esercizio, come indicato nei criteri di valutazione, non vengono valutati al costo ammortizzato in quanto si presume potrà essere una partita compensata, priva di manifestazione finanziaria, e relativa all'operazione immobiliare Piruea.

I debiti tributari fanno riferimento a ritenute fiscali operate nei confronti dei dipendenti e professionisti, mentre i debiti verso istituti di previdenza e assistenza fanno riferimento, oltre che al ritenute previdenziali operate nei confronti dei dipendenti, anche agli oneri a carico della società da versare nel 2018.

Fra gli altri debiti si segnalano i debiti verso Ivssp per incassi da riversare per € 85.433 e i debiti verso il personale per € 176.690. I primi fanno riferimento agli incassi registrati per conto dell'Istituzione Veneziana per i Servizi Sociali alla Persona per la quale la società cura gli incassi degli affittuari; i secondi al debito al 31/12/2018 per retribuzioni differite (ratei di quattordicesima, ferie maturate e non godute e altro).

Debiti – Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio	quota scadente entro l'esercizio	quota scadente oltre l'esercizio	di cui di durata superiore a 5 anni
debiti verso banche	34.149.295	-1.630.828	32.518.467	1.586.804	30.931.663	23.878.199
acconti	755.143	-157.505	597.638	597.638	0	0
debiti verso fornitori	7.263.963	-420.607	6.843.356	6.843.356	0	0
debiti verso controllanti	31.802.577	-7.408.077	24.394.500	23.836.605	557.895	0
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	634.777	-8.493	626.284	626.284	0	0
debiti tributari	150.321	-28.173	122.148	122.148	0	0
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	192.193	9.588	201.781	201.781	0	0
altri debiti	400.012	-84.751	315.261	305.425	9.836	0
totale debiti	75.348.281	-9.728.846	65.619.435	34.120.041	31.499.394	23.878.199

	totale	
area geografica	ITALIA	
debiti verso banche	32.518.467	32.518.467
acconti	597.638	597.638
debiti verso fornitori	6.843.356	6.843.356
debiti verso imprese controllanti	24.394.500	24.394.500
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	626.284	626.284
debiti tributari	122.148	122.148
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	201.781	201.781
altri debiti	315.261	315.261
debiti	65.619.435	65.619.435

	debiti non assistiti da garanzie reali	totale
debiti verso banche	32.518.467	32.518.467
acconti	597.638	597.638
debiti verso fornitori	6.843.356	6.843.356
debiti verso controllanti	24.394.500	24.394.500
debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	626.284	626.284
debiti tributari	122.148	122.148
debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	201.781	201.781
altri debiti	315.261	315.261
totale debiti	65.619.435	65.619.435

Finanziamenti effettuati dai soci

Non ci sono finanziamenti erogati dai soci.

Ratei e risconti passivi

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 27.014 (€ 27.536 nel precedente esercizio).

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	valore di inizio esercizio	variazione nell'esercizio	valore di fine esercizio
ratei passivi	27.536	-1.623	25.913
risconti passivi	0	1.101	1.101
totale ratei e risconti passivi	27.536	-522	27.014

Composizione dei ratei passivi:

descrizione	importo
interessi passivi sui mutui	27.536
totale	27.536

Informazioni sul conto economico

Valore della produzione

Ricavi delle vendite e delle prestazioni – Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del Codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

categoria di attività	valore esercizio corrente
gestione commesse	15.923.934
gittamento ponti	735.000
attività di riscossione	296.971
gestioni amministrative	898.097
totale	17.854.002

I ricavi gestione commesse accolgono i ricavi dei lavori su ordinazione del settore infrastrutture e viabilità e del settore edilizia, i ricavi derivanti dagli interventi di manutenzione degli edifici di edilizia residenziale di proprietà del Comune di Venezia e i ricavi derivanti dalle commesse gestite per alcune società partecipate dal Comune. I ricavi gestione commesse realizzati con il Comune di Venezia rappresentano principalmente gli acconti corrisposti sulla base degli stati di avanzamento delle commesse in corso, per tutti i lavori certificati sulla base dello stato di avanzamento lavori, e dalla conclusione degli interventi per i quali la fatturazione degli acconti è svincolata dal grado di avanzamento delle attività, come evidenziato nei principi di redazione. La variazione tra il 2017 e il 2018 è influenzata dalla differente tipologia di interventi che hanno generato produzione nei due esercizi e che pertanto va letta insieme alla variazione delle rimanenze dell'esercizio. In questo senso tra il 2017 e il 2018, aggregando le due variazioni, ricavi gestione commesse e variazione dei lavori in corso, si riscontra un incremento di € 1.947.580.

I ricavi derivanti dal ponte mobile si riferiscono a quanto corrisposto dal Comune di Venezia per l'attività di assemblaggio e smontaggio della struttura mobile modulare in occasione di tre importanti eventi cittadini: la festa del Redentore, la ricorrenza della Salute e la Venice Marathon. Importo immutato rispetto al 2017 in quanto determinato dal contratto di servizio.

I ricavi per le locazioni e le gestioni amministrative derivano dall'attività di gestione e amministrazione degli immobili a uso residenziale in carico alla società a partire dall'1 gennaio 2009.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del Codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

area geografica	valore esercizio corrente
Italia	17.854.002
totale	17.854.002

Variazione dei lavori in corso su ordinazione

La variazione complessiva delle rimanenze è negativa e ammonta ad € -1.361.290. Tale dato va letto in aggregato con i ricavi da gestione commesse, come sopra evidenziato.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 1.363.183 (€ 1.583.392 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	valore esercizio precedente	variazione	valore esercizio corrente
altri			
personale distaccato presso altre imprese	1.245.621	-409.451	836.170
plusvalenze di natura non finanziaria	322	-322	0
sopravvenienze e insussistenze attive	169.343	155.237	324.580
altri ricavi e proventi	168.106	34.327	202.433
totale altri	1.583.392	-220.209	1.363.183
totale altri ricavi e proventi	1.583.392	-220.209	1.363.183

Costi della produzione

Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci

Le spese per l'acquisto di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 4.248 (€ 4.243 nel precedente esercizio).

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 13.828.107 (€ 11.887.221 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	valore esercizio precedente	variazione	valore esercizio corrente
servizi per acquisti	20.747	8.152	28.899
trasporti	1.720	198	1.918
lavorazioni esterne	8.749.397	675.529	9.424.926
energia elettrica	14.213	-485	13.728
gas	380	-380	0
acqua	12.859	-9.475	3.384
spese di manutenzione e riparazione	2.046.996	1.144.143	3.191.139
servizi e consulenze tecniche	557.164	120.015	677.179
compensi agli amministratori	33.213	3.123	36.336
compensi a sindaci e revisori	45.840	1.436	47.276
prestazioni assimilate al lavoro dipendente	0	741	741
spese e consulenze legali	20.801	24.628	45.429
spese telefoniche	28.969	435	29.404
assicurazioni	28.217	11.279	39.496
spese di viaggio e trasferta	578	-359	219
personale distaccato presso l'impresa	37.274	26.368	63.642
spese di aggiornamento, formazione e addestramento	1.459	5.911	7.370
altri	287.394	-70.373	217.021
totale	11.887.221	1.940.886	13.828.107

L'aumento dei costi per servizi è connessa principalmente all'incremento dei costi di cantiere realizzati nell'anno e conseguenza della maggior produzione per interventi. L'incremento dei costi per consulenze e prestazioni professionali acquisite all'esterno è giustificato dall'acquisto di prestazioni specialistiche connesse con la realizzazione delle progettazioni e studi di fattibilità eseguiti nell'anno oltre che ai contratti di service esterni incrementati come diretta conseguenza dei distacchi.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 200.559 (€ 224.569 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	valore esercizio precedente	variazione	valore esercizio corrente
affitti e locazioni	183.125	-15.018	168.107
canoni di leasing beni mobili	7.491	-4.118	3.373
altri	33.953	-4.874	29.079
totale	224.569	-24.010	200.559

La diminuzione dei costi di locazione inerenti le sedi societarie consegue all'ultimazione della fase di trasferimento delle sedi con il completo rilascio dell'immobile Parisi a Santa Croce 502/505 e l'integrale trasferimento della società negli spazi in area Veritas a Sant'Andrea.

Spese per il personale

Il costo per il personale comprende le retribuzioni corrisposte, le retribuzioni differite, i ratei di quattordicesima, le indennità e gli accantonamenti di fine rapporto, le ferie maturate e non godute, il tutto in applicazione del contratto di lavoro, delle leggi vigenti e degli accordi aziendali e ammonta per il 2018 ad € 3.429.793, con una riduzione di € -443.863.

L'organico a ruolo al 31 dicembre 2018 è pari a 54 unità, diminuito di 14 unità rispetto al 31 dicembre 2017 in seguito alla cessione di 13 contratti di lavoro a società appartenenti al gruppo Comune di Venezia di dipendenti precedentemente in distacco, e una dimissione.

L'organico medio suddiviso per qualifica è evidenziato nella sezione relativa alle altre informazioni.

Si precisa che tale organico include 10 persone in distacco (di cui due parziali, comprensivi di un dirigente) al 31 dicembre 2018 (25 persone al 31 dicembre 2017).

Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano ad € 19.942 (€ 17.850 nel 2017) e gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ammontano ad € 22.334 (€ 30.093 nel 2017). Per un maggior dettaglio si rimanda all'apposita sezione dell'attivo patrimoniale e ai principi di redazione.

Nel corso del 2018 sono state effettuate svalutazioni dei crediti iscritti nell'attivo circolante per € 187.935 a copertura del rischio di perdite su crediti verso controllante e verso clienti.

Accantonamenti per rischi

L'accantonamento al fondo per oneri emergenti da controversie giuridiche è pari ad € 33.698.

Non sono stati effettuati invece accantonamenti al fondo per oneri e rischi contrattuali su commesse, rilevando all'opposto un'eccedenza del fondo rispetto alle potenziali passività derivanti dal mancato riconoscimento di importi inseriti nell'attivo patrimoniale, con conseguente contabilizzazione di un provento fra la voce A5 altri ricavi e proventi per € 48.992.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 15.974 (€ 14.583 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	valore esercizio precedente	variazione	valore esercizio corrente
imposte di bollo	7.630	-1.859	5.771
Ici/Imu	232	-232	0
imposta di registro	134	2.777	2.911
diritti camerali	1.041	733	1.774
abbonamenti riviste, giornali ecc.	3.696	526	4.222
minusvalenze di natura non finanziaria	480	289	769
altri oneri di gestione	1.370	-843	527
totale	14.583	1.391	15.974

Proventi e oneri finanziari

Altri proventi finanziari

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di € -31.525.

Nel dettaglio, si tratta per € 23.369 di proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni (di cui € 18.026 per proventi da attualizzazione), per € 18.753 di proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante e per € 1.466.785 di proventi diversi dai precedenti (€ 39.506 sostanzialmente per interessi attivi su depositi bancari ed € 1.427.279 da interessi attivi su crediti verso controllanti, ossia dalla quota parte di interessi per dilazione di pagamento sugli interventi per i quali la società ha sottoscritto dei mutui pluriennali).

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

Rispetto all'esercizio precedente diminuiscono di € -105.761. Trattasi per € 1.427.279 da interessi passivi sui citati mutui garantiti dal Comune di Venezia, e per € 4.988 altri oneri.

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del Codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari":

	interessi e altri oneri finanziari
altri	1.432.267
totale	1.432.267

Ricavi di entità o incidenza eccezionali

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice civile, si segnala che non sono stati registrati nel 2018 ricavi di entità o di incidenza eccezionali.

Costi di entità o incidenza eccezionali

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice civile, si segnala che non sono stati sostenuti nel 2018 costi di entità o incidenza eccezionali.

Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	imposte correnti	imposte relative a esercizi precedenti	imposte differite	imposte anticipate	proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale / trasparenza fiscale
Ires	3.810	0	0	-20.452	
Irap	14.545	0	0	-3.143	
totale	18.355	0	0	-23.595	0

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del Codice civile.

In particolare contengono le informazioni sui valori di sintesi della movimentazione dell'esercizio della "Fiscalità complessiva anticipata e differita", sulla composizione delle differenze temporanee deducibili che hanno originato "Attività per imposte anticipate", sulla composizione delle differenze temporanee imponibili che hanno originato "Passività per imposte differite" e l'informativa sull'utilizzo delle perdite fiscali. Sono inoltre specificate le differenze temporanee per le quali non è stata rilevata la fiscalità differita (nel caso specifico si tratta delle perdite fiscali pregresse).

	IRES	IRAP
A) differenze temporanee		
totale differenze temporanee deducibili	-85.218	-80.578
totale differenze temporanee imponibili	0	0
differenze temporanee nette	85.218	80.578
B) effetti fiscali		
fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-33.683	-4.666
imposte differite (anticipate) dell'esercizio	20.452	3.143
fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-13.231	-1.523

descrizione	importo al termine dell'esercizio precedente	variazione verificatasi nell'esercizio	importo al termine dell'esercizio	aliquota IRES	effetto fiscale IRES	aliquota IRAP	effetto fiscale IRAP
compensi spettanti agli amministratori non pagati	20.707	-4.640	16.067	24,00	3.856	0	0
altre svalutazioni ed accantonamenti indeducibili	119.641	-80.579	39.062	24,00	9.375	3,90	1.523

descrizione	importo al termine dell'esercizio precedente	variazione verificatasi nell'esercizio	importo al termine dell'esercizio	aliquota IRES	effetto fiscale IRES	aliquota IRAP	effetto fiscale IRAP
perdite fiscali	3.112.465	-93.552	3.018.913	24,00	724.539	0	0

	esercizio corrente - ammontare	esercizio precedente - ammontare
perdite fiscali:		
- dell'esercizio	-93.552	-65.072
- di esercizi precedenti	3.112.465	3.177.537
totale perdite fiscali	3.018.913	3.112.465
perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	0	0

Riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico

Conformemente alle indicazioni fornite dall'OIC, il seguente prospetto consente la riconciliazione tra l'onere fiscale di bilancio e l'onere teorico, distintamente per l'Ires e per l'Irap:

descrizione	IRES	IRAP
risultato prima delle imposte risultante da bilancio	178.362	
crediti d'imposta su fondi comuni d'investimento	0	
risultato prima delle imposte	178.362	
valore della produzione al netto delle deduzioni		319.896
onere fiscale teorico (aliquota base)	42.807	12.476
differenze temporanee tassabili in esercizi successivi	0	0
differenze temporanee deducibili in esercizi successivi	49.765	33.698
rigiro differenze temporanee deducibili esercizi precedenti	0	0
rigiro differenze temporanee tassabili esercizi precedenti	(134.984)	(80.578)
differenze permanenti che non si riverseranno negli esercizi successivi	23.797	99.938
imponibile fiscale	116.940	372.954
utilizzo perdite fiscali pregresse	93.552	
imponibile fiscale dopo utilizzo perdite pregresse	23.388	
imposte correnti (aliquota base)	5.613	14.545
abbattimenti per agevolazioni fiscali	1.803	0
imposte correnti effettive	3.810	14.545

Altre informazioni

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del Codice civile:

	numero medio
dirigenti	2
quadri	11
impiegati	40
totale dipendenti	53

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori e i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del Codice civile. Si segnala che non risultano compensi ad amministratori e sindaci che rappresentano quote di partecipazione agli utili. Il compenso del collegio sindacale indicato nella tabella seguente comprende anche i compensi per la revisione dei conti per i primi 6 mesi dell'anno. Nel paragrafo successivo è evidenziato il solo compenso corrisposto a titolo di revisione.

	amministratori	sindaci
compensi	36.336	42.384

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale svolta dal collegio sindacale e già ricompresi nella tabella precedente ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del Codice civile, e il compenso corrisposto al revisore in carica da luglio 2018:

	valore
revisione legale dei conti annuali	13.476
totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	13.476

Categorie di azioni emesse dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 17 del Codice civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero e al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

descrizione	consistenza iniziale, numero	consistenza iniziale, valore nominale	azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	consistenza finale, numero	consistenza finale, valore nominale
azioni ordinarie	370.600	3.706.000	0	0	370.600	3.706.000
totale	370.600	3.706.000	0	0	370.600	3.706.000

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

Si segnala, in relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del Codice civile, che non esistono impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale.

Si porta comunque a conoscenza che la società, nell'ambito delle attività di gestione e amministrazione della residenza, svolge per alcuni condomini di proprietà del Comune di Venezia il ruolo di amministratore, curando direttamente i conti correnti intestati al condominio. A fine esercizio i saldi dei conti intestati ai condomini ammontavano ad € 34.538.

Non sono presenti fidejussioni, rilasciate a terzi da banche o compagnie di assicurazione a garanzia di obbligazioni della società.

Come già descritto in nota integrativa alla voce debiti verso banche, sono in essere fidejussioni rilasciate dal Comune di Venezia per i mutui sottoscritti per la realizzazione delle opere infrastrutturali della nuova porta del Lido e per le opere edili al Pio loco delle Penitenti e dell'ex istituto Stefanini, pari a migliaia di euro 39.531, a favore degli istituti eroganti.

Obblighi di trasparenza e pubblicità delle erogazione pubbliche ex art. 1 commi 125-129 legge 124/2017

In ottemperanza a quanto prescritto dall'art.1, commi 125-129 della legge 124/2017, si segnala che nel corso dell'esercizio la Società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti o comunque vantaggi economici oggetto della comunicazione prevista dall'articolo citato. Parimenti la società non ha erogato a soggetti terzi sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti o comunque vantaggi economici.

Si evidenzia che la Società, nell'ambito della gestione amministrativa delle locazioni, effettua pagamenti in nome e per conto del Comune di Venezia a entità che non rientrano nell'ambito soggettivo della norma. Si ritiene in ogni caso che l'eventuale informativa di questi tipologie di erogazione sia eventualmente a carico del Comune di Venezia. Si osserva che in assenza di chiarimenti interpretativi da parte del legislatore o ministeriale, nell'adempiere agli obblighi previsti dalla normativa sull'informativa relativa alle erogazioni pubbliche, la Società si è conformata al

documento emesso dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili nel mese di marzo 2019.

Operazioni con parti correlate

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del Codice civile:

parte correlata	natura del rapporto	crediti commerciali	crediti finanziari	debiti commerciali
Ive immobiliare veneziana	fornitura servizi; distacchi	108.613	0	24.591
Ive immobiliare veneziana	finanziamento	0	50.000	0
Ivssp	fornitura servizi	12.000	0	0
Venis spa	fornitura servizi	6.000	0	20.356
Veritas spa	fornitura servizi; distacchi	334.889	0	583.300
Mive srl	fornitura servizi	6.900	0	0
Comune di Venezia	fornitura servizi	37.285.713	0	0
Avm spa	fornitura servizi	-2.489	0	0
Pmsi scarl	fornitura servizi	-1.725	0	0
Pmsi scarl	finanziamento	0	15.000	0
Actv spa	fornitura servizi	0	0	526
Alisea spa (ora Veritas spa)	fornitura servizi	0	0	0
Fondazione Agenzia Sviluppo Venezia	fornitura servizi	418	0	0
Vega scarl	fornitura servizi; distacchi	59.270	0	0
Sifa scpa	prestazione servizi; finanziamento	122.346	416.408	0

ricavi vendite e prestazioni	costi materie prime, merci, ecc.	costi per servizi	costi per godimento beni di terzi	proventi / (oneri) finanziari	altri ricavi/(costi)
79.272	0	24.591	0	0	21.132
0	0	0	0	0	0
16.000	0	0	0	0	0
12.000	0	34.535	0	0	0
138.111	1.749	779.389	168.107	22	1.070.149
6.900	0	0	0	0	0
17.729.707	0	0	0	1.427.279	180.000
0	0	36	3.373	0	17.088
0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
0	0	28	0	0	0
0	0	0	0	0	11.343
0	0	0	0	0	418
0	0	0	0	0	21.132
0	0	0	0	18.026	9.992

Le parti che in base alla definizione del principio contabile Ias 24 possono essere definite come correlate sono:

- il Comune di Venezia, ente controllante che esercita l'attività di direzione e controllo;
- Veritas spa, Avm spa e Ive spa, partecipanti al capitale sociale;
- Porto Marghera servizi ingegneria scarl e Venis spa, partecipate rispettivamente al 15 e al 3%;
- altre società sottoposte al controllo e alla direzione del Comune di Venezia (Pmv spa, Actv spa ecc.).

Nella relazione sulla gestione sono approfonditamente descritte le attività con le entità sopra elencate.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Non esistono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-ter del Codice civile.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Corre obbligo notiziare dei seguenti fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Si è proceduto a sottoscrivere un accordo consensuale, avente anche carattere transattivo, per la cessazione del rapporto di lavoro a tempo indeterminato di una unità quadro, in distacco presso Veritas, i cui effetti contabili sono già inseriti nel bilancio 2018.

È stata presentata all'Amministrazione, su richiesta della stessa, un'offerta per la fornitura del servizio di supporto alla gestione bandi edilizia pubblica. Nel caso in cui l'offerta venga ritenuta congrua, la società dovrà attrezzarsi con spazi e organico dedicato, anche se limitatamente al periodo di svolgimento del servizio.

Insula, Comune di Venezia e Segretariato Regionale del Ministero dei Beni Culturali hanno sottoscritto l'accordo attuativo necessario a completare la progettazione e la realizzazione delle opere finanziate dal Ministero per Fortezza Marghera, intervento del valore di circa 7 milioni di Euro che vedrà Insula quale progettista stazione appaltante, mentre il Ministero conserverà il ruolo di soggetto pagatore e di coordinatore dell'intervento.

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice civile

In ottemperanza a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 2497 bis del Codice civile si espone il prospetto riepilogativo dei dati essenziali del conto economico e dello stato patrimoniale dell'ultimo rendiconto disponibile (bilancio consuntivo 2017 confrontato con il 2016) del Comune di Venezia, in quanto ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, approvato con deliberazione consiliare n. 14 del 18 aprile 2018.

Nella relazione sulla gestione, cui si rimanda, sono fornite informazioni relative ai rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di quest'ultima e dettagliatamente descritti i rapporti con l'ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento, nonché l'effetto di tali rapporti sui risultati della società.

	ultimo esercizio	esercizio precedente
data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
B) immobilizzazioni	1.609.162.306	3.353.361.659
C) attivo circolante	370.728.502	329.894.901
D) ratei e risconti attivi	214.101	704.105
totale attivo	1.980.104.909	3.683.960.665
A) patrimonio netto		
capitale sociale	813.846.891	778.461.155
totale patrimonio netto	813.846.891	778.461.155
B) fondi per rischi e oneri	96.388.971	37.020.272
D) debiti	527.950.476	527.504.527
E) ratei e risconti passivi	541.918.571	2.340.974.711
totale passivo	1.980.104.909	3.683.960.665

INSULA SPA
sede Santa Croce 489 - 30135 Venezia
capitale sociale euro 3.706.000 i.v.
registro imprese Venezia, codice fiscale e partita Iva 02997010273
REA VE-271927
direzione e coordinamento del "Comune di Venezia"
codice fiscale 00 339 370 272

Bilancio chiuso al 31 dicembre 2018

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

All'Assemblea degli azionisti della società INSULA Spa

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ha svolto solo le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. essendo state assegnate, con decorrenza 25 luglio 2018, ad altro soggetto quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dagli amministratori e dalla direzione generale, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di

y

1
R

10

informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408 c.c.*

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio sono contenuti nella relazione rilasciata dal revisore, dottor. Alessandro Trevisan, in data 11 aprile 2019.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio (utile netto di € 136.412) fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Venezia 12 aprile 2019

Callegaro dott. Achille

(Presidente)

Cagnin dott. Pierpaolo

(Sindaco Effettivo)

Parisotto dott.ssa Pamela

(Sindaco Effettivo)

RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

All'Azionista di INSULA S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società INSULA S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione.

Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.



Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi



probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della INSULA S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della INSULA S.p.A. al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della INSULA S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della INSULA S.p.A. al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

Venezia, 11 aprile 2019

Alessandro Trevisan



	ultimo esercizio	esercizio precedente
data dell'ultimo bilancio approvato	31/12/2017	31/12/2016
A) valore della produzione	663.009.559	623.171.133
B) costi della produzione	637.701.421	614.600.661
C) proventi e oneri finanziari	29.886.435	12.459.441
D) rettifiche di valore di attività finanziarie	851.789	-4.251.362
imposte sul reddito dell'esercizio	5.399.059	6.831.586
utile (perdita) dell'esercizio	50.647.303	9.946.965

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del Codice civile, si propone di destinare l'utile di esercizio pari ad € 136.412 per € 6.821 a riserva legale, e per € 129.591 a riserva facoltativa.

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

L'Organo amministrativo

Il Presidente Arch. Nicola PICCO

INSULA SPA
sede Santa Croce 489 - 30135 Venezia
capitale sociale euro 3.706.000 i.v.
registro imprese Venezia, codice fiscale e partita Iva 02997010273
REA VE-271927
direzione e coordinamento del "Comune di Venezia"
codice fiscale 00 339 370 272

Bilancio chiuso al 31 dicembre 2018

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE ALL'ASSEMBLEA DEGLI AZIONISTI

All'Assemblea degli azionisti della società INSULA Spa

Premessa

Il collegio sindacale, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ha svolto solo le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. c.c. essendo state assegnate, con decorrenza 25 luglio 2018, ad altro soggetto quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo partecipato alle assemblee dei soci ed alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito dagli amministratori e dalla direzione generale, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito informazioni dall'organismo di vigilanza e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di

y

1
R

10

informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Non sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408 c.c.*

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio sindacale pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio sono contenuti nella relazione rilasciata dal revisore, dottor. Alessandro Trevisan, in data 11 aprile 2019.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone alla assemblea di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli amministratori.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio (utile netto di € 136.412) fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Venezia 12 aprile 2019

Callegaro dott. Achille

(Presidente)

Cagnin dott. Pierpaolo

(Sindaco Effettivo)

Parisotto dott.ssa Pamela

(Sindaco Effettivo)

RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE
AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

All'Azionista di INSULA S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Società INSULA S.p.A. (la Società), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione.

Sono indipendente rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.



Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), ho esercitato il giudizio professionale e ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi



probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Ho comunicato ai responsabili delle attività di governance, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli amministratori della INSULA S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della INSULA S.p.A. al 31 dicembre 2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della INSULA S.p.A. al 31 dicembre 2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della INSULA S.p.A. al 31 dicembre 2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, co. 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

Venezia, 11 aprile 2019

Alessandro Trevisan



Deliberazioni dell'assemblea degli azionisti

L'assemblea degli azionisti, riunitasi in seduta ordinaria in seconda convocazione il giorno 13 maggio 2019 in Venezia, presieduta dal presidente del consiglio di amministrazione Nicola Picco, validamente costituita ai sensi dell'art. 18 dello statuto societario, preso atto della relazione del collegio sindacale, ha deliberato:

- di approvare d'esercizio al 31 dicembre 2018 che chiude con un utile di esercizio di 136.412 euro e la relativa relazione sulla gestione;
- di destinare l'utile di esercizio pari a 136.412 euro per 6.821 euro a riserva legale, e per 129.591 euro a riserva facoltativa.